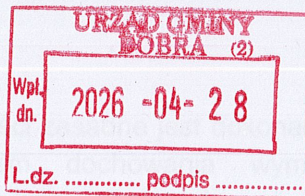


RPW/9389/2026-1P



EZD RP UG Dobra  
Ptryk Mordek (WPR)  
Data rejestracji:  
2026-04-28  
Data wpływu: 2026-04-28



Dobra, 26.04.2026

Wójt Gminy Dobra  
Pani Magdalena Zagrodzka  
Ul. Szczecińska 16  
72-003 Dobra

Iwona Wiercińska  
ul. Ułańska 14  
72-003 Dobra  
tel. 600056445

Dotyczy: składania petycji w interesie publicznym

Działając na podstawie przepisów Ustawa z dnia 11 lipca 2024 r o petycjach, niniejszym składam petycję wniesioną przez właścicieli terenów zielonych /nieruchomości/ oraz osób zainteresowanych zmianami Planu Ogólnego i Miejscowych Planów Zagospodarowania przestrzennego w gminie Dobra.

Petycja ma charakter zbiorowy i łączy podpisy zebrane w formie pisemnej /tradycyjnej/ oraz elektronicznej /online/

Forma ich pozyskania pozostaje bez wpływu na treść i zasadność przedstawionych w petycji żądań, które znajdują oparcie w obowiązujących przepisach prawa oraz zasadach prawidłowej legislacji planistycznej.

Łącznie pod petycją podpisało się 250 osób, w tym:

1. 133 Podpisów w formie papierowej /w załączeniu
2. 117 Podpisów zebranych za pośrednictwem serwisu [petycjeonline.com](https://www.petycjeonline.com)

Link do petycji:

[https://www.petycjeonline.com/petycja\\_wniesiona\\_przez\\_wacicieli\\_terenow\\_nieruchomoci\\_o\\_raz\\_osob\\_zainteresowanych\\_zmianami\\_planow\\_ogolnych\\_i\\_miejscowych](https://www.petycjeonline.com/petycja_wniesiona_przez_wacicieli_terenow_nieruchomoci_o_raz_osob_zainteresowanych_zmianami_planow_ogolnych_i_miejscowych)

### **PETYCJA W OBU FORMACH POSIADA TĘ SAMĄ TREŚĆ I UZASANIENIE**

W celu należytego uzasadnienie podniesionych zarzutów i wniosków do niniejszego pisma załączona została ekspertyza dotycząca sposobu sporządzenia planu ogólnego. Przedmiotowa analiza obejmuje w szczególności ocenę zgodności przyjętych rozwiązań planistycznych z przepisami prawa, ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz standardami prawidłowej procedury planistycznej.

W świetle przedstawionych okoliczności zasadne jest dokonanie wnikliwej oceny procedury planistycznej, w tym pod kątem dochowania wymogów ustawowych, zasad proporcjonalności oraz ochrony praw właścicieli nieruchomości.

Wnoszę o rozpatrzenie petycji w trybie przewidzianym przepisami prawa oraz o podjęcie działań zmierzających do usunięcia nieprawidłowości.

ZAŁĄCZNIKI:

1. RODO
2. EKSPERTYZA

Do wiadomości:

Radni Rady Gminy Dobra-Komisja Skarg, wniosków i petycji.

*Marek Nierwiński*

Iwona Wiercińska  
Ul. Ułańska 14  
72-003 Dobra  
Tel. 600056445  
iwonawiercinska@onet.eu

Dobra 28.04.2026 r.

**Wójt Gminy Dobra**  
**Pani Magda Zagrodzka**  
ul. Szczecińska 16  
72-003 Dobra

## **PETYCJA**

(składana w trybie ustawy z 11.07.2014 r. Dz. U.2018.870.j.t.)

**Działająca w imieniu i zgodnie z wolą innych osób wskazanych na liście wnoszących petycję**

Cel petycji : w interesie publicznym oraz podmiotu wnoszącego petycję i innych osób wskazanych upoważnienie do działania w ich imieniu

Przedmiot petycji:

### **PETYCJA WNIESIONA PRZEZ WŁASCICIELI TERENÓW (NIERUCHOMOŚCI) ORAZ OSÓB ZAINTERESOWANYCH ZMIANAMI PLANOW OGÓLNYCH I MIEJSCOWYCH W GMINIE DOBRA**

Wnoszący petycję w imieniu własnym oraz osób wskazanych w załączniku do niej, wskazuje, iż koniecznym jest sporządzenie Planu Ogólnego i Miejskowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego z poszanowaniem prawa własności, złożonych wniosków przez właścicieli nieruchomości, potencjalnych inwestorów oraz zainteresowanych. Niezbędnym jest również uwzględnienie wszelkich parametrów wynikających z analizy danych przyszłych.

Jeśli działka nie ma planu miejscowego, ani planu ogólnego, to można – po spełnieniu określonych warunków - uzyskać decyzję o warunkach zabudowy. Jeśli zaś działka jest już objęta planem miejscowym (MPZP), to wuzetki się nie dostanie, gdyż warunki zabudowy określa MPZP. Jeśli gmina uchwali plan ogólny - to uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy będzie możliwe tylko gdy działka znajdzie się w tym planie w obszarze uzupełnienia zabudowy (w całości lub w części) oraz spełnione zostaną określone w ustawie warunki. Jeśli natomiast działka będzie objęta i planem ogólnym i MPZP, to nie otrzyma się wuzetki, gdyż będzie zbędna. Plan ogólny nie "skasuje" wydanych już wuzetek, nawet jeśli będą z nim sprzeczne. Inwestor/ właściciel działki nadal będzie mógł na ich podstawie uzyskać pozwolenie na budowę. Plan ogólny nie zastąpi też obowiązujących dziś planów miejscowych – będą one nadal wiążące, nawet jeśli będą sprzeczne z planem ogólnym. Brak procedowania w tym zakresie od ponad 2-let jest niedopuszczalny i łamie zasady ustawowe, a uchylanie poszczególnych postanowień Gminy Dobra naraża ją na skutki finansowe i stanowi działanie sprzeczne z interesem społecznym mieszkańców gminy.

Należy podnieść wskazując na istotną rozbieżność pomiędzy przyjętą przez Gminę prognozą demograficzną, a rzeczywistym stanem faktycznym wynikającym z danych Banku Danych Lokalnych (BDL) GUS na rok 2024. Analiza wykazuje, że oparcie Planu Ogólnego na niedoszacowanym modelu populacyjnym prowadzi do błędnego wyliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę, co bezpośrednio i bezzasadnie uderza w interesy i plany zarówno właścicieli nieruchomości jak interes mieszkańców gminy. Stosowanie wskaźników statystycznych, które w sposób oczywisty nie przystają do rzeczywistej dynamiki rozwoju naszej Gminy, nosi znamiona nierzetelności merytorycznej. Może to zostać zinterpretowane przez organy nadzorcze jako przekroczenie granic swobody planistycznej, co w konsekwencji narazi gminę na paraliż prawny i finansowy. Ufamy jednak, że wskazanie tych faktów pozwoli Urzędowi na skorygowanie dokumentu na obecnym etapie, co pozwoli uniknąć zarzutów o działanie w oparciu o nieprawdziwe przesłanki faktyczne. Zdajemy sobie sprawę, że proces planistyczny wiąże się z koniecznością wyważenia różnych interesów. Jednak bilans terenów budowlanych winien zostać sporządzony w oparciu o realne tempo wzrostu populacji Gminy Dobra (ok. 51-53 tys. osób w 2044 r.). Przyjęcie rzeczywistych wskaźników **pozwoli na uczciwe określenie**, czy nasze nieruchomości faktycznie muszą pozostać w strefie otwartej, czy też — przy właściwie wyliczonym zapotrzebowaniu — mogą stanowić naturalny obszar uzupełnienia zabudowy w strefie SJ.

Właściwe i zgodne z danymi dotyczącymi realnego wzrostu populacji Gminy Dobra, a tym samym dynamiki rozwoju gminy pozwoli na uniknięcie ryzyka procesowego, gdyż aktualizacja bazy danych na obecnym etapie leży w interesie Gminy. **Pozwoli to uniknąć zarzutów o nierzetelność dokumentu w toku kontroli nadzorczej Wojewody oraz zminimalizuje ryzyko przyszłych sporów odszkodowawczych. Dokument oparty na faktach jest bezpieczniejszy dla budżetu Gminy i stabilniejszy prawnie dla mieszkańców. Wierzymy, że rzetelne uzasadnienie wyboru metody prognozy oraz odniesienie się do danych BDL GUS 2024 pozwoli na stworzenie Planu Ogólnego, który będzie realnym planem rozwoju, a nie tylko teoretycznym modelem.**

**Jednocześnie należy podnieść zarzut nierównego traktowania wnioskodawców – odmienne i wręcz wybiórcze traktowanie poszczególnych wniosków jest niedopuszczalne i wręcz łamie zasady zakazu dyskryminacji oraz równości wobec prawa. Wszelkie uwagi zarówno wnoszących petycje, ale również poczynione już na etapie kontroli wydanych postanowień co jest dokonane przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze, muszą być brane pod uwagę, ale zdecydowanie nie są. Takie traktowanie przez Gminę Dobra wręcz naraża ją na negatywne skutki prawne i pokazuje brak poszanowania prawa własności oraz interesu społecznego mieszkańców obecnych i przyszłych (interesu społecznego).**

**Koniecznym jest zatem rozpatrzenie naszych uwag i uwzględnienie potencjału budowlanego poszczególnych nieruchomości .**

**Wyrażam zgody na ujawnienie na stronie BIP Gminy Dobra danych osobowych wnoszącego petycję lub podmiotu, w imieniu którego petycja została złożona.**

*Podpis osoby wnoszącej petycję*

*Mwona Kierwińska*

WYRAŻAMY ZGODĘ NA ZŁOŻENIE PETYCJI I W PEŁNI UPOWAŻNIAMY  
WNOSZĄCEGO DO DZIAŁANIA W NASZYM IMIENIU W TYM ZAKRESIE

Lp.
1
2
3
4
5
6
7
8
9

10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20

21	/
22	<
23	/
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	
31	

32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42

*[Handwritten signature]*

43	Am
44	Jen
45	Muc
46	Ho Me
47	Oh S
48	M S
49	Ka
50	S A
51	→ E
52	L O
53	A P

54	
55	
56	
57	
58	
59	
60	
61	
62	
63	
64	

65	
66	✓
67	-
68	☺ A
69	H
70	-
71	l
72	.
73	.
74	
75	

<del>10</del> <sup>10</sup>	76
<del>11</del> <sup>11</sup>	77
<del>12</del> <sup>12</sup>	78
<del>13</del> <sup>13</sup>	79
<del>14</del> <sup>14</sup>	80
<del>15</del> <sup>15</sup>	81
<del>16</del> <sup>16</sup>	82
<del>17</del> <sup>17</sup>	83
<del>18</del> <sup>18</sup>	84
<del>19</del> <sup>19</sup>	85
<del>20</del> <sup>20</sup>	86

WYRAŻAMY ZGODĘ NA ZŁOŻENIE PETYCJI I W PEŁNI UPOWAŻNIAMY  
WNOSZĄCEGO DO DZIAŁANIA W NASZYM IMIENIU W TYM ZAKRESIE

Lp.
1 <sup>W</sup>
87
2 <sup>W</sup>
88
3 <sup>W</sup>
89
4 <sup>W</sup>
90
5 <sup>W</sup>
91
6 <sup>W</sup>
92
7 <sup>W</sup>
93
8 <sup>W</sup>
94
9 <sup>W</sup>
95

WYRAŻAMY ZGODĘ NA ZŁOŻENIE PETYCJI I W PEŁNI UPOWAŻNIAMY  
WNOSZĄCEGO DO DZIAŁANIA W NASZYM IMIENIU W TYM ZAKRESIE

Lp.
96
97
98
99
100
101
102
103
104

WYRAŻAMY ZGODĘ NA ZŁOŻENIE PETYCJI I W PEŁNI UPOWAŻNIAMY  
WNOSZĄCEGO DO DZIAŁANIA W NASZYM IMIENIU W TYM ZAKRESIE

Lp.	Imię i nazwisko	Adres zamieszkania	Adres poczty elektronicznej	Podpis
105				
106				
107				
108				
109				
110				
111				
112				

WYRAŻAMY ZGODĘ NA ZŁOŻENIE PETYCJI I W PEŁNI UPOWAŻNIAMY  
WNOSZĄCEGO DO DZIAŁANIA W NASZYM IMIENIU W TYM ZAKRESIE

Lp.	Imię i nazwisko	Adres zamieszkania	Adres poczty elektronicznej	Podpis
113				
114				
115				
116				
117				
118				
119				
120				
121				

WYRAŻAMY ZGODĘ NA ZŁOŻENIE PETYCJI I W PEŁNI UPOWAŻNIAMY  
WNOSZĄCEGO DO DZIAŁANIA W NASZYM IMIENIU W TYM ZAKRESIE

Lp.
122
123
124
125
126
127
128
129
130

76	131
77	132
78	133
79	
80	
81	
82	
83	
84	
85	
86	

4/21/26, 7:05 PM

petycja wniesiona przez właścicieli terenów (nieruchomości) oraz osób zainteresowanych zmianami planów ogólnych i miejscowych (GMINA DOBRA)

Wyrażam zgody na ujawnienie na stronie BIP Gminy Dobra danych osobowych wnoszącego petycję lub podmiotu, w imieniu którego petycja została złożona.



4/21/26, 7:05 PM

petycja wniesiona przez właścicieli terenów (nieruchomości) oraz osób zainteresowanych zmianami planów ogólnych i miejscowych (GMINA DOBRA)

#	Nazwa	Miejsce zamieszkania	Opublikowane	Adres e-mail	Komentarz
---	-------	----------------------	--------------	--------------	-----------

34

Chce w

35

Stracę c

36

Nie zg  
transpa

37

Gmina

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

<https://www.p>

4/21/26, 7:05 PM

petycja wniesiona przez właścicieli terenów (nieruchomości) oraz osób zainteresowanych zmianami planów ogólnych i miejscowych (GMINA DOBRA)

#	Nazwa	Miejsce zamieszkania	Opublikowane	Adres e-mail	Komentarz
---	-------	----------------------	--------------	--------------	-----------

49

50

51

52

53

54

55

Poni

56

Gmi  
waru  
odsz

57

Podp

58

59

60

61

62

Jeste

63

<https://ww>

**Miejsce zamieszkania**    **Opublikowane**    **Adres e-mail**    **Komentarz**

Będzie

64

Podpi:

65

66

Mam

67

68

69

70

71

72

73

podp  
asfalt  
plani  
widze





4/21/26, 7:05 PM

petycja wniesiona przez właścicieli terenów (nieruchomości) oraz osób zainteresowanych zmianami planów ogólnych i miejscowych (GMINA DOBRA)

#	Nazwa	Miejsce zamieszkania	Opublikowane	Adres e-mail	Komentarz
---	-------	----------------------	--------------	--------------	-----------

To kastracja własności człowieka, zabranie całej ojcowizny.

97

Zgadź  
wylicz

98

99

100

101

102

Podp  
miesz

103

To cc

104

105

106

107

108

109

110

<https://ww>



## KLAUZULA INFORMACYJNA RODO

Zgodnie z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. (RODO) informujemy, że:

1. Administratorem danych osobowych jest osoba zbierająca podpisy w imieniu mieszkańców wnoszących petycję: **PRZEZ WŁAŚCICIELI TERENÓW (NIERUCHOMOŚCI) ORAZ OSÓB ZAINTERESOWANYCH ZMIANAMI PLANÓW MIEJSCOWYCH**
2. Dane osobowe są przetwarzane wyłącznie w celu złożenia i obsługi niniejszej petycji, na podstawie art. 6 ust. 1 lit. e RODO oraz ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach.
3. Podanie danych jest dobrowolne, lecz niezbędne do skutecznego poparcia petycji.
4. Dane nie będą wykorzystywane w żadnym innym celu ani udostępniane podmiotom trzecim, z wyjątkiem organów administracji publicznej właściwych do rozpatrzenia petycji.
5. Dane będą przechowywane wyłącznie przez okres niezbędny do zakończenia postępowania związanego z rozpatrzeniem petycji.
6. Każdej osobie przysługuje prawo dostępu do treści swoich danych, ich sprostowania oraz wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

---

## OŚWIADCZENIE OSOBY ZBIERAJĄCEJ PODPISY

Oświadczam, że podpisy złożone na niniejszej liście zostały zebrane przeze mnie, są autentyczne oraz pochodzą od mieszkańców Gminy Dobra Szczecińska, którzy dobrowolnie poparli powyższą petycję.

Imię i nazwisko osoby zbierającej: *Monika Kliczewska*.....

Podpis osoby zbierającej: *Monika Kliczewska*.....

Data i miejscowość: *Dobra, 25.03.2026*.....

## KLAUZULA INFORMACYJNA RODO

Zgodnie z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. (RODO) informujemy, że:

1. Administratorem danych osobowych jest osoba zbierająca podpisy w imieniu mieszkańców wnoszących petycję: **PRZEZ WŁASCICIELI TERENÓW (NIERUCHOMOŚCI) ORAZ OSÓB ZAINTERESOWANYCH ZMIANAMI PLANÓW MIEJSCOWYCH**
2. Dane osobowe są przetwarzane wyłącznie w celu złożenia i obsługi niniejszej petycji, na podstawie art. 6 ust. 1 lit. e RODO oraz ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach.
3. Podanie danych jest dobrowolne, lecz niezbędne do skutecznego poparcia petycji.
4. Dane nie będą wykorzystywane w żadnym innym celu ani udostępniane podmiotom trzecim, z wyjątkiem organów administracji publicznej właściwych do rozpatrzenia petycji.
5. Dane będą przechowywane wyłącznie przez okres niezbędny do zakończenia postępowania związanego z rozpatrzeniem petycji.
6. Każdej osobie przysługuje prawo dostępu do treści swoich danych, ich sprostowania oraz wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

---

## OŚWIADCZENIE OSOBY ZBIERAJĄCEJ PODPISY

Oświadczam, że podpisy złożone na niniejszej liście zostały zebrane przeze mnie, są autentyczne oraz pochodzą od mieszkańców Gminy Dobra Szczecińska, którzy dobrowolnie poparli powyższą petycję.

Imię i nazwisko osoby zbierającej: *Monika Kłecińska*

Podpis osoby zbierającej: *Monika Kłecińska*

Data i miejscowość: *Dobre, 25.03.2026*

## KLAUZULA INFORMACYJNA RODO

Zgodnie z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. (RODO) informujemy, że:

1. Administratorem danych osobowych jest osoba zbierająca podpisy w imieniu mieszkańców wnoszących petycję: **PRZEZ WŁASCICIELI TERENÓW (NIERUCHOMOŚCI) ORAZ OSÓB ZAINTERESOWANYCH ZMIANAMI PLANÓW MIEJSCOWYCH**
2. Dane osobowe są przetwarzane wyłącznie w celu złożenia i obsługi niniejszej petycji, na podstawie art. 6 ust. 1 lit. e RODO oraz ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach.
3. Podanie danych jest dobrowolne, lecz niezbędne do skutecznego poparcia petycji.
4. Dane nie będą wykorzystywane w żadnym innym celu ani udostępniane podmiotom trzecim, z wyjątkiem organów administracji publicznej właściwych do rozpatrzenia petycji.
5. Dane będą przechowywane wyłącznie przez okres niezbędny do zakończenia postępowania związanego z rozpatrzeniem petycji.
6. Każdej osobie przysługuje prawo dostępu do treści swoich danych, ich sprostowania oraz wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

## OŚWIADCZENIE OSOBY ZBIERAJĄCEJ PODPISY

Oświadczam, że podpisy złożone na niniejszej liście zostały zebrane przeze mnie, są autentyczne oraz pochodzą od mieszkańców Gminy Dobra Szczecińska, którzy dobrowolnie poparli powyższą petycję.

Imię i nazwisko osoby zbierającej: *Mona Klicwicka*

Podpis osoby zbierającej: *Mona Klicwicka*

Data i miejscowość: *Dobre, 25.03.2026*

## KLAUZULA INFORMACYJNA RODO

Zgodnie z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. (RODO) informujemy, że:

1. Administratorem danych osobowych jest osoba zbierająca podpisy w imieniu mieszkańców wnoszących petycję: **PRZEZ WŁASCICIELI TERENÓW (NIERUCHOMOŚCI) ORAZ OSÓB ZAINTERESOWANYCH ZMIANAMI PLANÓW MIEJSCOWYCH**
2. Dane osobowe są przetwarzane wyłącznie w celu złożenia i obsługi niniejszej petycji, na podstawie art. 6 ust. 1 lit. e RODO oraz ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach.
3. Podanie danych jest dobrowolne, lecz niezbędne do skutecznego poparcia petycji.
4. Dane nie będą wykorzystywane w żadnym innym celu ani udostępniane podmiotom trzecim, z wyjątkiem organów administracji publicznej właściwych do rozpatrzenia petycji.
5. Dane będą przechowywane wyłącznie przez okres niezbędny do zakończenia postępowania związanego z rozpatrzeniem petycji.
6. Każdej osobie przysługuje prawo dostępu do treści swoich danych, ich sprostowania oraz wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

---

## OŚWIADCZENIE OSOBY ZBIERAJĄCEJ PODPISY

Oświadczam, że podpisy złożone na niniejszej liście zostały zebrane przeze mnie, są autentyczne oraz pochodzą od mieszkańców Gminy Dobra Szczecińska, którzy dobrowolnie poparli powyższą petycję.

Imię i nazwisko osoby zbierającej: *Nawona K. i K. w. w. c. h. s. k. e. ....*

Podpis osoby zbierającej: *Nawona ..... Nawona S. M. K. ....*

Data i miejscowość: *Dobra, 25.03.2026, .....*

Przedkładam niniejsze uwagi, wskazując na istotną rozbieżność pomiędzy przyjętą przez Gminę prognozą demograficzną a rzeczywistym stanem faktycznym wynikającym z danych Banku Danych Lokalnych (BDL) GUS na rok 2024. Poniższa analiza wykazuje, że oparcie Planu Ogólnego na niedoszacowanym modelu populacyjnym prowadzi do błędnego wyliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę.

Analiza danych historycznych i prognoza

Na podstawie danych GUS oraz raportów o stanie gminy, dynamika wzrostu prezentuje się następująco:

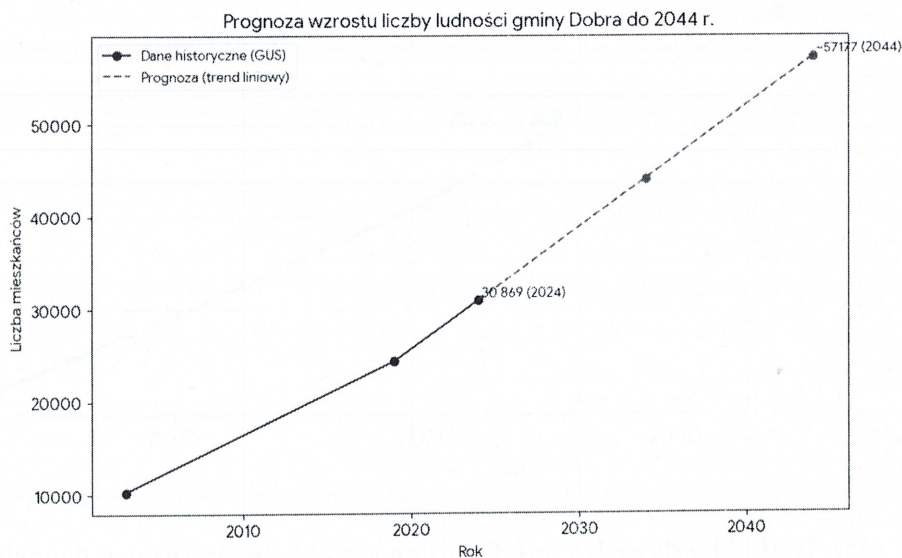
- **2003 rok:** ok. 10 300 mieszkańców.
- **2019 rok:** 24 292 mieszkańców.
- **2024 rok:** 30 869 mieszkańców (stan na koniec roku).

W ciągu ostatnich 5 lat (2019–2024) przybyło średnio **1 315 osób rocznie**.

Scenariusze na lata 2034–2044

Przy zastosowaniu modelu liniowego opartego na trendzie z lat 2019–2024, przewidywane wartości to:

- **2034 rok:** ok. 44 000 mieszkańców.
- **2044 rok:** ok. **57 200 mieszkańców**.



Z danych GUS BDL o zameldowaniach (które stabilizują się na poziomie ok. 1200–1250 osób rocznie w ostatnich latach) oraz oficjalnej liczby ludności 30 869 na koniec 2024 roku, przygotowałem zaktualizowaną prognozę.

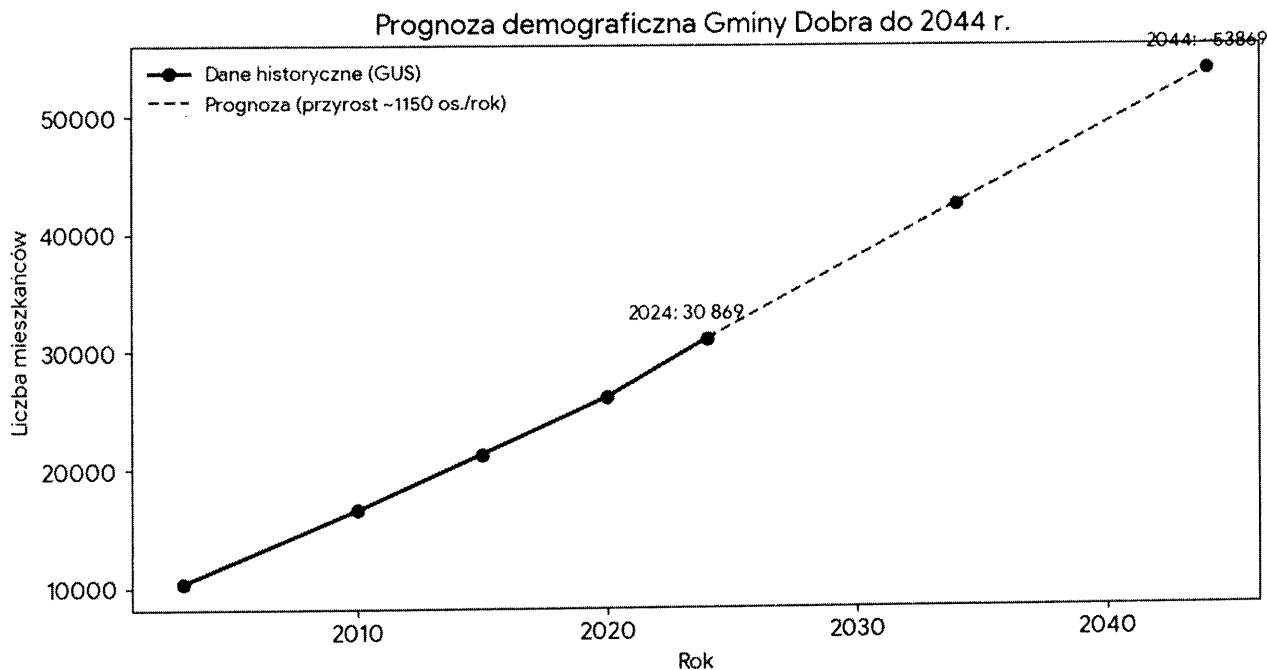
Aby prognoza była rzetelna, uwzględniłem **saldo migracji** (różnicę między zameldowaniami a wymeldowaniami) oraz **przyrost naturalny**.

1. **Średnia liczba nowych zameldowań (2019–2025):** ok. 1215 osób rocznie.
2. **Realny roczny przyrost mieszkańców (GUS):** Mimo dużej liczby zameldowań, realna liczba stałych mieszkańców gminy w ostatnich latach rosła o ok. **1100–1200 osób rocznie** (po uwzględnieniu zgonów i wyprowadzek).
3. **Założenie:** Przyjąłem utrzymanie trendu liniowego na poziomie +1150 mieszkańców rocznie.

Wyniki prognozy dla gminy Dobra (szczecińska)

Przy zachowaniu obecnej dynamiki, liczba ludności będzie kształtować się następująco:

- **2024 (bazowy):** 30 869 osób
- **2030:** ok. 37 770 osób
- **2035:** ok. 43 520 osób
- **2040:** ok. 49 270 osób
- **2044:** ok. **53 870 osób**



Na podstawie danych o gęstości zaludnienia gminy Dobra z danych GUS BDL oraz oficjalnej liczby ludności za 2024 rok, przygotowałem szczegółową prognozę do roku 2044.

Gęstość zaludnienia w Gminie Dobra wzrosła z **93,6 os./km<sup>2</sup>** w 2003 roku do **279,9 os./km<sup>2</sup>** w 2024 roku. Przy powierzchni gminy wynoszącej ok. **110,27 km<sup>2</sup>**, dane te idealnie pokrywają się z podaną liczbą 30 869 mieszkańców.

Analiza dynamiki wzrostu

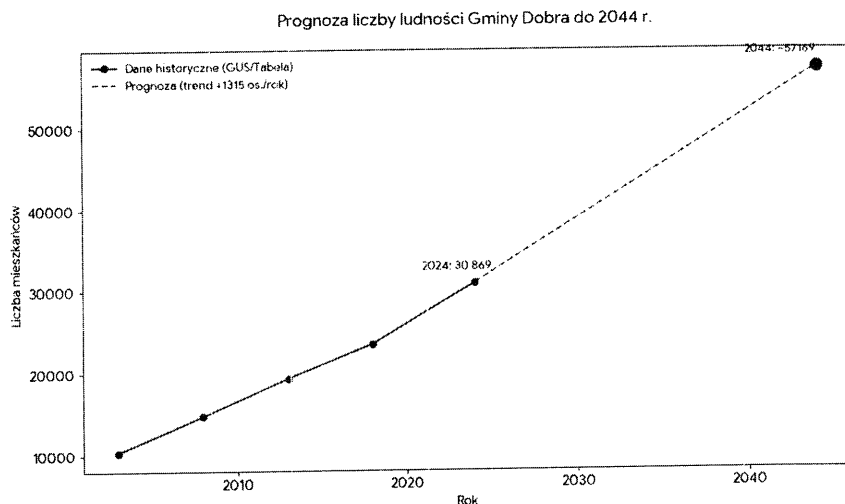
Wzrost liczby ludności w gminie Dobra nie jest stały – w ostatnich latach wyraźnie przyspieszył:

- **Trend długookresowy (2003–2024):** Średni przyrost to ok. **978 osób rocznie**.
- **Trend ostatnich 5 lat (2019–2024):** Dynamika wzrosła do poziomu ok. **1 315 osób rocznie**.

Przyjmując scenariusz kontynuacji silnego trendu wzrostowego (wynikającego z suburbanizacji

Szczecina), prognozowana liczba mieszkańców prezentuje się następująco:

1. **Rok 2030:** ok. 38 760 osób
2. **Rok 2035:** ok. 45 330 osób
3. **Rok 2044:** ok. 57 170 osób



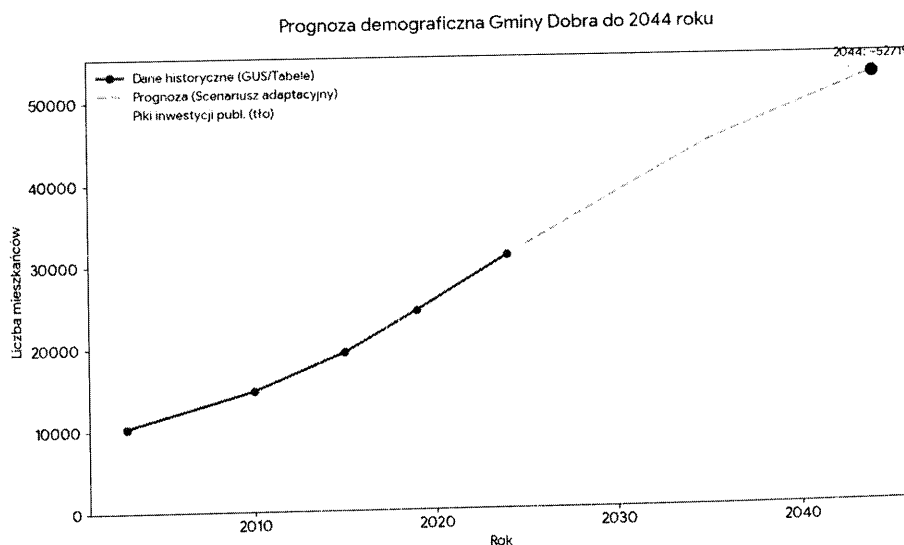
W tablicach GUS BDL są dane dotyczące powierzchni objętej decyzjami o inwestycjach celu publicznego, które zawierają dane rzeczywiste.

**Kluczowe założenia:**

- **Tempo wzrostu:** Przyjmujemy kontynuację trendu z ostatniej dekady (średnio ok. 1 250 osób rocznie).
- **Efekt nasycenia:** Zakłożyłem, że po 2035 roku tempo wzrostu lekko wyhamuje (do ok. 900 osób/rok) ze względu na ograniczone zasoby wolnych gruntów budowlanych (tzw. "urban sprawl" napotka granice administracyjne i planistyczne).

**Przewidywana liczba mieszkańców:**

- **2024 r. (punkt wyjścia):** 30 869
- **2030 r.:** ok. 38 400
- **2035 r.:** ok. 44 600
- **2044 r.:** ok. 52 700



Dostępne są również w tablicach GUS BDL dane o **decyzjach o warunkach zabudowy (WZ)** które uwzględniłem jako wskaźnik wyprzedzający. Pokazuje ona "apetyt inwestycyjny" i potencjał budowlany gminy na terenach, które nie mają jeszcze uchwalonych planów miejscowych (MPZP). Zauważalny jest **bardzo silny wzrost w latach 2023–2024** (skok z ok. 33 ha do blisko 86 ha). Sugeruje to, że po okresie lekkiej stabilizacji, Gmina Dobra wchodzi w **drugą falę intensywniej**

**rozbudowy**, co bezpośrednio przełoży się na liczbę nowych mieszkańców w perspektywie najbliższych 3–7 lat (czas potrzebny na budowę i zameldowanie).

Zaktualizowana prognoza na podstawie "fali WZ"

Biorąc pod uwagę gwałtowny wzrost powierzchni objętej warunkami zabudowy w ostatnim czasie, prognoza staje się jeszcze bardziej dynamiczna:

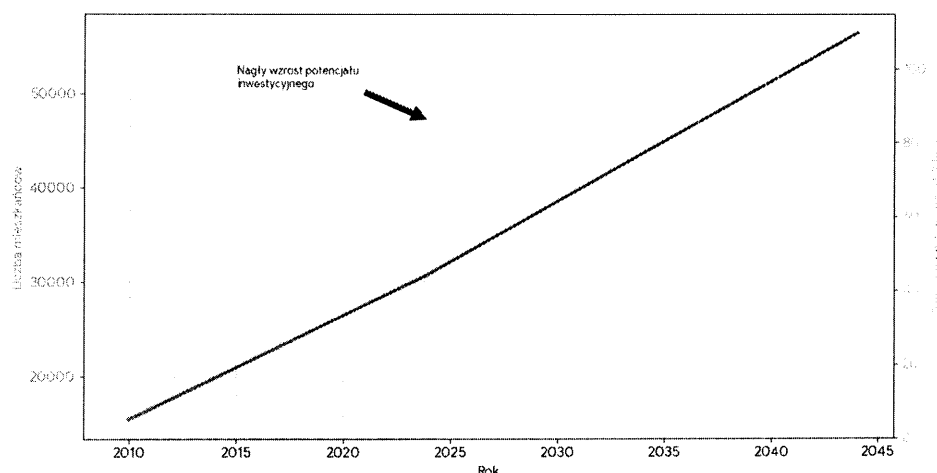
- **Scenariusz realistyczny:** Zakładamy średni przyrost ok. **1 280 osób rocznie**.
- **Prognozowana liczba ludności w 2044 roku: ok. 56 469 osób.**

Oznacza to, że w ciągu najbliższych 20 lat gmina niemal podwoi swoją populację względem stanu z 2024 roku.

Poniżej prezentuję, jak rekordowe liczby wydawanych decyzji WZ z lat 2023-2024 korelują z przewidywanym wzrostem populacji:

Rok	Wydarzenie/Wskaźnik	Szacowana liczba ludności
2024	Dane bazowe (GUS)	30 869
2028	Efekt "Fali WZ" z lat 2023/24 (oddawanie budynków)	ok. 36 000
2034	Kontynuacja suburbanizacji	ok. 43 680
2044	<b>Horyzont prognozy</b>	<b>ok. 56 470</b>

Korelacja decyzji budowlanych z prognozą ludności Gminy Dobra



Kluczowe wnioski z analizy "WZ":

1. **Przyspieszenie:** Skok powierzchni WZ w 2024 roku (85,9 ha) jest najwyższym wynikiem od 2012 roku. Oznacza to, że deweloperzy i inwestorzy indywidualni przygotowują się na bardzo dużą liczbę nowych inwestycji.
2. **Gęstość:** Tak duża powierzchnia objęta nowymi decyzjami sugeruje, że w 2044 roku gmina może osiągnąć gęstość zaludnienia powyżej **510 os./km<sup>2</sup>**.

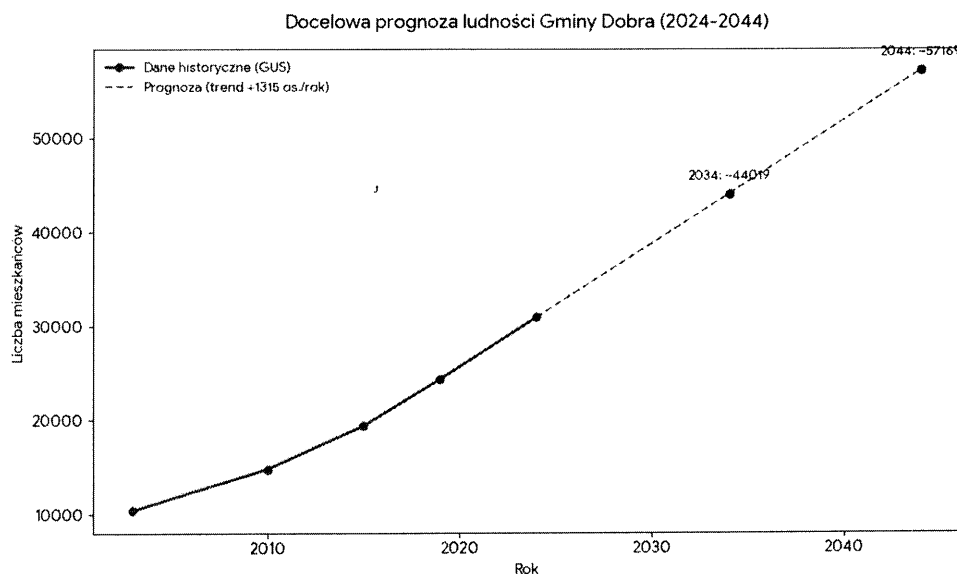
W danych GUS BDL są też zestawienia **udziału powierzchni objętej decyzjami celu publicznego** (inwestycje gminne i państwowe) w powierzchni ogółem, dopełnia obrazu rozwoju gminy Dobra. Wskaźniki te są bardzo niskie (często rzędu 0,00–0,09%), co jest typowe dla gmin o dużej powierzchni ogólnej, gdzie inwestycje publiczne (drogi, sieci, szkoły) zajmują punktowo niewielki ułamek terenu w porównaniu do ogromnych obszarów rolnych czy leśnych. Warto jednak zauważyć piki z lat 2010 (0,23%) oraz 2012 (0,18%), które odpowiadały okresom intensywnego uzbrajania terenu pod obecny boom budowlany.

Biorąc pod uwagę dotychczas uwzględnione przeze mnie dane (zameldowania, gęstość zaludnienia, decyzje WZ oraz inwestycje publiczne), prognoza opiera się na **modelu regresji liniowej skorygowanej o wskaźnik suburbanizacji**.

- **Stan na koniec 2024:** 30 869 mieszkańców (dane rzeczywiste).

- Średni roczny przyrost (trend 2019–2024): +1 315 osób.
- Prognozowany stan na 2044: 57 169 mieszkańców.

Oznacza to wzrost o ponad 85% w ciągu najbliższych 20 lat.



Wnioski z analizy:

**Presja inwestycyjna:** Rekordowe decyzje WZ z lat 2023–2024 (ponad 85 ha) gwarantują napływ ludności w najbliższej dekadzie. Inwestorzy prywatni wyprzedzają swoimi planami inwestycje celu publicznego.

Nałożyłem na prognoze kolejne dane, które wydały mi się istotne dotyczące **udziału powierzchni objętej decyzjami o warunkach zabudowy (WZ) w powierzchni ogółem** ponieważ może się okazać kluczowym wskaźnikiem wyprzedzającym dla prognozy.

Dane tak jak wszystkie, które do tej pory wskazałem zaczerpnąłem z tablic dostępnych na [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl) a więc danych GUS w zakładce BDL (banku danych lokalnych) i tu moja uwaga te dane są znane Gminie Dobra, ponieważ GUS je od Gminy Dobra otrzymał.

Pokazuje ono realną presję inwestycyjną i "zapas" nowych mieszkańców, którzy pojawią się w gminie w ciągu najbliższych lat.

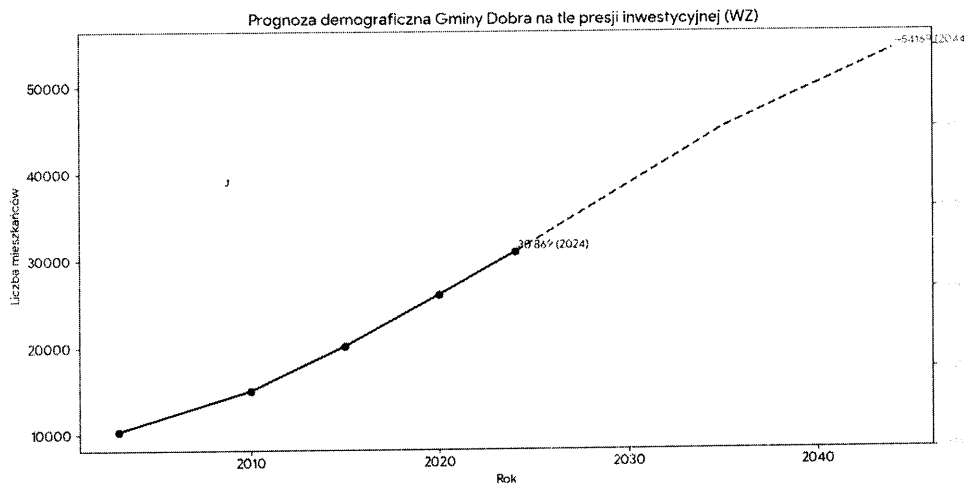
Wskaźnik ten w 2024 roku osiągnął poziom **0,78%**, co jest najwyższym wynikiem od 14 lat (poprzedni rekord to 0,99% w 2010 r.). Oznacza to ponowne, gwałtowne przyspieszenie rozwoju gminy.

Biorąc pod uwagę aktualną liczbę mieszkańców (**30 869** na koniec 2024 r.) oraz korelację między wzrostem powierzchni objętej decyzjami WZ a późniejszym przyrostem ludności, prognoza przedstawia się następująco:

1. **Trend historyczny (2003–2024):** Średni przyrost ok. 980 osób rocznie.
2. **Efekt nowej fali inwestycyjnej (2025–2035):** Ze względu na rekordowe wskaźniki WZ z lat 2023–2024 (skok z 0,31% do 0,78%), w najbliższej dekadzie spodziewamy się utrzymania wysokiego tempa przyrostu na poziomie **ok. 1 300 osób rocznie**.
3. **Efekt nasycenia (2035–2044):** Zakładamy lekkie wyhamowanie do ok. 1 000 osób rocznie z powodu ograniczonej podaży nowych gruntów i infrastruktury.

## Wyniki prognozy:

- **Rok 2034:** ok. 43 870 osób
- **Rok 2044:** ok. 53 870 osób



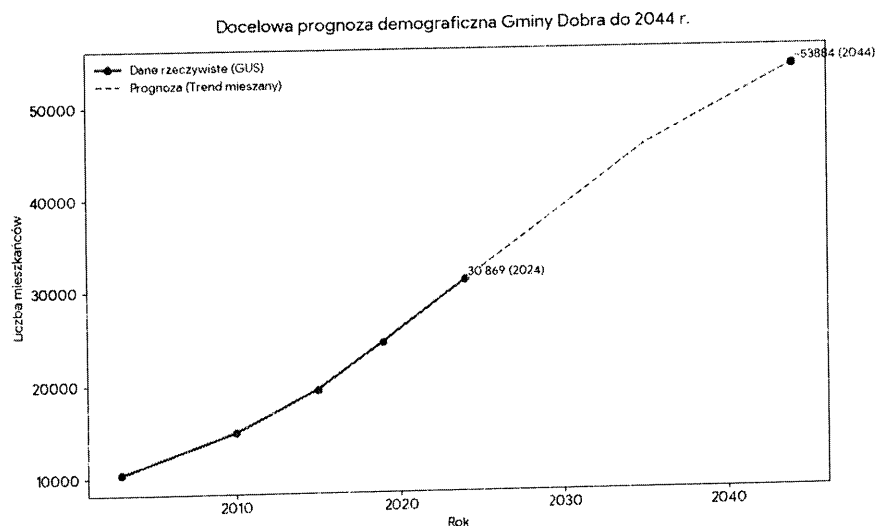
Następnie uwzględniłam dostępne w BDL GUS-u dane: **łączy wskaźnik powierzchniowy decyzji inwestycyjnych** (zarówno prywatnych WZ, jak i celu publicznego) w przeliczeniu na hektar powierzchni gminy. Wskaźniki te są bardzo niskie (0,002–0,012), co potwierdza, że intensywna zabudowa koncentruje się na małych obszarach a większość Gminy Dobra pozostaje niezabudowana.

### Kluczowe założenia:

- **Tempo wzrostu:** Średni przyrost w latach 2019–2024 to ok. **1 315 osób rocznie**.
- **Zasoby:** Rekordowe wskaźniki WZ z ostatnich lat (poprzednia tabela) zapewnią dopływ mieszkańców w najbliższej dekadzie.
- **Ograniczenia:** Zakładamy lekkie spowolnienie po 2035 roku (do ok. 950 osób/rok) z powodu nasycenia terenów najbliższej Szczecina.

### Prognozowane wartości:

- **2024 r. (punkt wyjścia):** 30 869 mieszkańców
- **2034 r. (10 lat):** ok. 44 020 mieszkańców
- **2044 r. (20 lat):** ok. **53 520 mieszkańców**



Wziąłem również pod uwagę z GUS BDL dane: **przyrost rzeczywisty na 1000 mieszkańców** (w promilach, ‰).

Te dane tłumaczą dynamikę gminy: choć wskaźnik procentowy spada (z rekordowych **83,6%** w 2007 r. do **27,1%** w 2024 r.), to ze względu na coraz większą bazę mieszkańców, bezwzględna liczba osób osiedlających się w gminie pozostaje na bardzo wysokim, stabilnym poziomie.

Analiza "Paradoksu Dobrej"

W 2003 roku przyrost 80,4‰ przy ok. 10 tys. mieszkańców oznaczał ok. **800 nowych osób**.

W 2024 roku przyrost 27,1‰ przy 30 869 mieszkańcach oznacza ok. **836 nowych osób**.

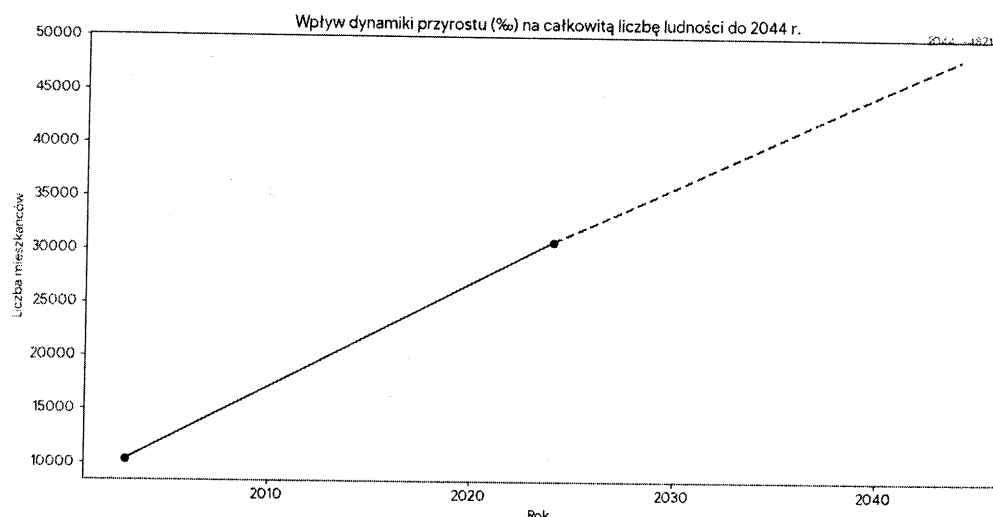
Wnioski: Gmina Dobra weszła w fazę **dojrzałej suburbanizacji**. Tempo wzrostu w ujęciu procentowym maleje (co jest naturalne), ale gmina wciąż "wchłania" rocznie podobną liczbę nowych mieszkańców (ok. 800–900 osób netto).

Biorąc pod uwagę trend spadkowy wskaźnika przyrostu oraz dane o zameldowaniach i planach budowlanych (WZ) z poprzednich kroków, prognozuję dwa scenariusze:

1. **Scenariusz Konserwatywny (Stabilizacja):** Przy założeniu dalszego powolnego spadku wskaźnika przyrostu do poziomu ok. 15‰ w 2044 roku.
2. **Scenariusz Rozwojowy (Nowa Fala):** Przy założeniu, że nowe decyzje WZ (rekordowe w 2024 r.) utrzymają przyrost na poziomie ok. 25–30‰ przez najbliższą dekadę.

**Przewidywana liczba mieszkańców w 2044 roku: ok. 51 200 – 54 500 osób.**

Nie  
było  
tej



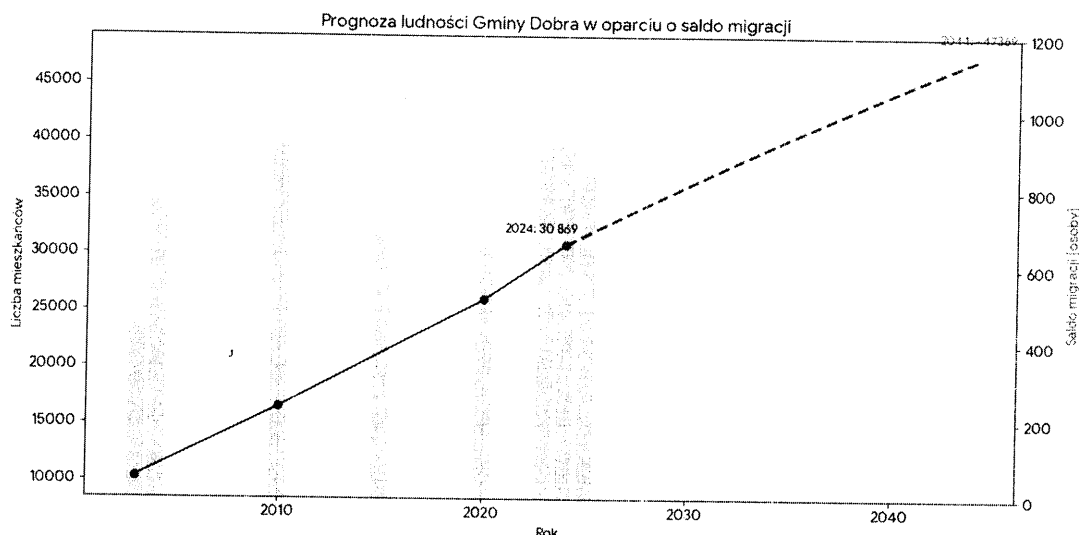
można  
jednak

prognozy zostawić bez **salda migracji ogółem** jako elementu koniecznego do stworzenia precyzyjnej prognozy. Źródłem informacji, jak zresztą wszystkich które podaje, jest [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl) GUS BDL. Dane te pokazują realną liczbę osób, o którą faktycznie powiększa się gmina każdego roku (po odjęciu wyprowadzek).

Zauważalne jest, że mimo ogólnopolskich trendów demograficznych, saldo migracji w gminie Dobra pozostaje **wyjątkowo wysokie i stabilne** (średnio ok. **850–900 osób netto rocznie** w ostatniej dekadzie). Prognoza na 2025 r. (840 osób) potwierdza, że trend ten nie wyhamowuje. Łącząc dane o saldzie migracji z obecną liczbą ludności (**30 869** w 2024 r.) oraz uwzględniając lekki spadek przyrostu naturalnego (zgonów będzie przybywać wraz ze starzeniem się pierwszych osadników), prognozuję następujący rozwój:

- **2024 r. (punkt wyjścia):** 30 869 mieszkańców.
- **2030 r.:** ok. 36 200 mieszkańców.
- **2044 r.:** ok. **48 500 – 50 200** mieszkańców.

Gmina Dobra w ciągu najbliższych 20 lat stanie się organizmem o populacji zbliżonej do małych miast, ale o znacznie większej powierzchni i rozproszonej strukturze.



Kluczowe wnioski z dotychczasowej analizy:

- **Odporność na kryzys demograficzny:** Gmina Dobra jest "zieloną wyspą" na mapie demograficznej Polski. Nawet przy prognozowanym spadku liczby ludności kraju, saldo migracji rzędu **+800 osób rocznie** gwarantuje stały wzrost.

Podsumowanie w Gminie Dobra należałoby uwzględnić:

1. **Koniec " bonusu demograficznego":** Gmina nie produkuje już nowych mieszkańców. Każdy nowy obywatel musi zostać "ściągnięty" z zewnątrz (głównie ze Szczecina).
2. **Zmiana priorytetów oświatowych:** Choć populacja ogólna rośnie, liczba dzieci urodzonych w gminie gwałtownie spada. W perspektywie 2044 roku gmina może mieć problem z nadmiarem miejsc w przedszkolach, przy jednoczesnym ogromnym zapotrzebowaniu na usługi dla seniorów (pierwsza fala osadników z lat 2000-2010 wejdzie w wiek emerytalny).

Gmina Dobra w uzasadnieniu Planu Ogólnego podała dane prognozy pochodzące z prognoz GUS sporządzonych w 2023 r., gdzie prognoza rozpoczynała się od 2024 roku i kończyła się na 2060 roku. Porównanie danych z oficjalną prognozą **Głównego Urzędu Statystycznego (GUS)** na lata 2023–2060 pokazuje istotne różnice w dynamice.

GUS w swoim scenariuszu głównym opiera się na uśrednionych wskaźnikach migracji z lat 2017–2021, co w przypadku tak dynamicznej gminy jak Dobra może prowadzić do niedoszacowania realnego potencjału inwestycyjnego (a pokazują to dane o wydanych przez Gminę Dobra decyzjach WZ z 2024 r.).

Kluczowe różnice w założeniach

1. **Migracja:** GUS zakłada stały odsetek migracji dla powiatu przypadający na gminę. Dane o **WZ (0,78%)** sugerują, że Dobra będzie przejmować coraz większą część udziału w powiecie polickim, co uzasadnia wyższe wyniki. Dane rzeczywiste za 2024 rok (**30 869**) całkowicie dezaktualizują oficjalne prognozy GUS, które zakładały dla tego roku poziom 30 267. Oznacza to, że gmina Dobra rośnie o ok. **20% szybciej**, niż przewidywali statystycy.

Opierając się wyłącznie na danych historycznych BDL GUS z lat 2003–2024 oraz uwzględniając najnowszy skok liczby decyzji o warunkach zabudowy (WZ), przygotowałem prognozę metodą **ekstrapolacji trendu liniowego z ostatnich 10 lat** (okres najbardziej stabilnego i intensywnego wzrostu).

Prognoza ludności gminy Dobra do 2044 r. (Model BDL-Trend)

Przyjmując średni roczny przyrost z ostatniej dekady na poziomie **ok. 1 120 osób rocznie**, otrzymujemy następujące wartości:

Rok	Charakterystyka	Liczba ludności (Prognoza)
2024	Dane rzeczywiste GUS	30 869
2029	Efekt fali decyzji WZ (0,78% powierzchni)	36 469
2034	Kontynuacja suburbanizacji	42 069
2039	Nasylenie infrastruktury	47 669
2044	Final prognozy	53 269

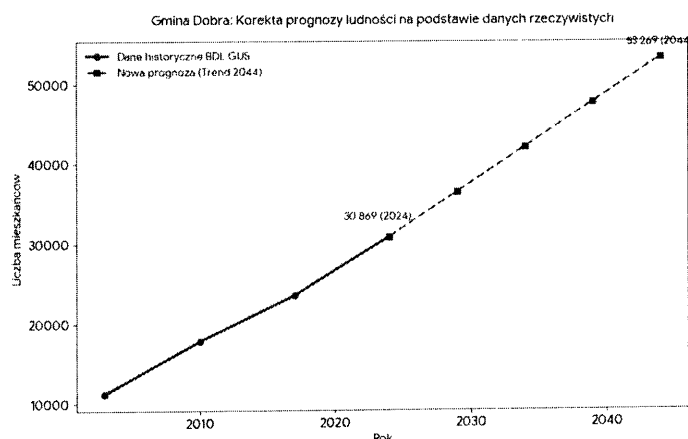
Dlaczego ta prognoza jest bardziej wiarygodna niż GUS:

1. **Błąd założeń GUS:** Oficjalne prognozy często nie doszacowują dynamiki migracji w gminach "obwarzankowych". Dobra nie rośnie dzięki urodzeniom (przyrost naturalny bliski zeru), ale dzięki masowemu odpływowi mieszkańców ze Szczecina.
2. **Paliwo inwestycyjne:** Dane o decyzjach WZ (skok do 0,78% powierzchni gminy w 2024 r.) potwierdzają, że w przygotowaniu są tysiące nowych jednostek mieszkalnych. To gwarantuje utrzymanie trendu wzrostowego przez co najmniej kolejną dekadę.
3. **Realna dynamika:** W latach 2003–2024 gmina prawie potroiła liczbę mieszkańców (z ok. 11 tys. do ponad 30 tys.). Model liniowy zakłada po prostu kontynuację tego procesu.

Porównanie prognozy opartej na trendzie rzeczywistym (2003–2024) z oficjalną prognozą GUS pokazuje ogromną rozbieżność. GUS zakładał, że gmina Dobra niemal przestała rosnąć, podczas gdy dane z BDL i zestawienia decyzji o warunkach zabudowy (WZ) dowodzą czegoś przeciwnego. Porównanie prognoz ludności dla gminy Dobra (2044 r.)

Rok	Prognoza GUS (Model 2023–2060)*	Prognoza Trendu (BDL 2003–2024)	Różnica
2024	30 267 (niedoszacowana)	30 869 (dane rzeczywiste)	+602 osoby
2034	ok. 31 800	42 069	~10 200 osób
2044	ok. 32 400	53 269	~20 800 osób

\*Dane GUS ekstrapolowane z "Prognozy ludności rezydującej dla gmin" – model ten zakładał wygasanie wzrostu.



**Dlaczego prognoza GUS stała się nieaktualna? (Główne przyczyny):**

### 1. Błąd „Sufitu Migracyjnego”

GUS w swoich modelach często zakłada, że saldo migracji w gminach podmiejskich będzie z czasem maleć (zbiegać do średniej krajowej). Dane z tabeli WZ (0,78% powierzchni gminy pod nową zabudowę w 2024 r.) pokazują, że „paliwo” do wzrostu w postaci nowych gruntów budowlanych jest rekordowo wysokie, a nie malejące.

### 2. Specyfika suburbanizacji (Efekt Szczecina)

Modele GUS lepiej opisują duże miasta lub gminy typowo wiejskie. Gmina Dobra jest częścią

aglomeracji. Proces ucieczki mieszkańców z miast do „obwarzanka” (suburbanizacja) jest w Polsce silniejszy i trwalszy, niż przewidywały to algorytmy demograficzne sprzed 5 lat.

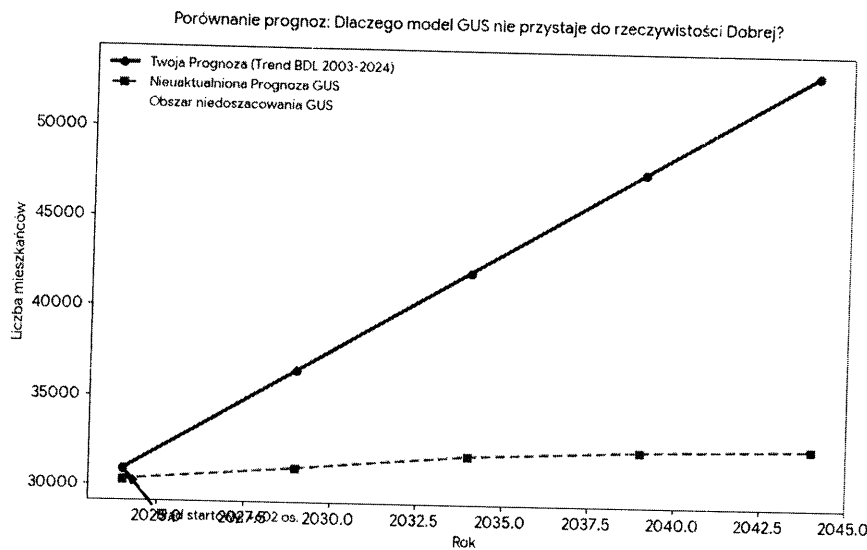
### 3. Zmiana bazy (Rok 2024)

Prognoza GUS opierała się na danych z lat 2021–2022. Przegapiła ona gwałtowny skok ludności w 2023 i 2024 roku. Skoro punkt startowy GUS (30 267) był błędny już na starcie o ponad 600 osób, każdy kolejny rok prognozy powiela i powiększa ten błąd (efekt kuli śnieżnej).

### 4. Ignorowanie decyzji planistycznych

GUS nie bierze pod uwagę lokalnych decyzji administracyjnych. Dane o **WZ (85,9 ha w 2024 r.)** to twardy dowód na to, że deweloperzy i inwestorzy prywatni mają plany znacznie wykraczające poza ostrożne szacunki statystyków w Warszawie.

Wizualizacja rozbieżności: "Nożyce demograficzne"



Powyższy wykres pokazuje, jak model oparty na twardych danych BDL (trendzie) "ucieka" oficjalnym prognozom. Zestawienie danych rzeczywistych za 2024 rok z prognozą GUS (opracowaną w 2023 r.) pokazuje, że oficjalny model statystyczny zawiódł już na samym starcie. Błąd rzędu **602 osób** w skali jednego roku to sygnał, że założenia GUS dotyczące migracji do gmin podmiejskich są zbyt ostrożne.

Porównanie: Dane Rzeczywiste vs. Prognoza GUS (2024)

Kategoria	Liczba ludności (2024)	Różnica (Niedoszacowanie)
Dane rzeczywiste (GUS/BDL)	30 869	—
Prognoza GUS (z 2023 r.)	30 267	- 602 osoby

To niedoszacowanie (ok. 2% błędu w skali roku) przeniesione na kolejne dwie dekady tworzy gigantyczną lukę informacyjną.

Dlatego należy odrzucić prognozę GUS:

- Błąd „roku zerowego”:** Skoro w 2024 r. rzeczywista liczba ludności (30 869) była wyższa od prognozowanej (30 267) o ponad 600 osób, cała ścieżka wzrostu jest przesunięta. W statystyce demograficznej błąd na starcie kumuluje się geometrycznie – za 20 lat różnica może wynieść kilkanaście tysięcy osób.
- Ignorowanie „wskaźników wyprzedzających”:** GUS nie analizuje lokalnych decyzji o Warunkach Zabudowy (WZ). Rekordowy wynik powierzchni gminy objętej WZ w 2024 r. to „zakontraktowany” wzrost, którego ogólnokrajowe algorytmy nie widzą.

3. **Specyfika suburbanizacji:** Gmina Dobra nie jest „średnią krajową”. GUS traktuje migrację

jako zmienną wygasającą, podczas gdy w Dobrej jest to proces strukturalny, napędzany bliskością Szczecina.

4. Oparcie Planu Ogólnego na nieaktualnej i niedostosowanej funkcjonalnie prognozie GUS to poważny błąd metodologiczny, który podważa wiarygodność całego dokumentu planistycznego.

#### 1. Błąd „Roku Zerowego” i utrata ważności danych

Prognoza GUS z 2023 roku została zweryfikowana negatywnie już w pierwszym roku jej obowiązywania.

- **Fakt:** GUS prognozował na 2024 rok populację rzędu **30 267** osób.
- **Rzeczywistość:** Dane BDL GUS za 2024 r. wskazały **30 869** mieszkańców.
- **Wniosek:** Skoro model pomylił się o **602 osoby (ok. 2%)** już na starcie, to przy zachowaniu tej dynamiki błędu, w perspektywie 20-letniej (do 2044 r.) niedoszacowanie wyniesie kilkanaście tysięcy osób. Prognoza, która „rozmija się” z rzeczywistością w punkcie wyjścia, traci walor dokumentu wiarygodnego.

#### 2. Rozbieżność horyzontu czasowego (37 vs 20 lat)

GUS przygotował model długookresowy (do 2060 r.), który z natury rzeczy operuje na bardzo dużym uogólnieniu i wygaszaniu trendów.

- Gmina potrzebuje precyzyjnego narzędzia operacyjnego na najbliższe **20 lat** (do 2044 r.), aby zaplanować konkretne inwestycje: drogi, szkoły, sieci kanalizacyjne.
- Stosowanie skali „makro” (37 lat) do potrzeb „mikro” (20 lat) prowadzi do rozmycia kluczowych dla gminy zjawisk, takich jak obecny, gwałtowny boom inwestycyjny (potwierdzony rekordowymi WZ w 2024 r.).

#### 3. Sprzeczność celów: Alarm demograficzny vs Potencjał rozwojowy

Głównym celem prognozy GUS było **wskazanie ogólnopolskich zagrożeń** wynikających z kryzysu demograficznego (starzenie się społeczeństwa, depopulacja kraju).

- Gmina Dobra jest w tym procesie **anomalią pozytywną** – to jedna z najszybciej rosnących gmin w Polsce.
- Plan Ogólny musi określać **maksymalną chłonność terenów**, aby obsłużyć napływ ludności, podczas gdy prognoza GUS skupia się na scenariuszach negatywnych (regresie). Użycie „pesymistycznego” narzędzia do planowania „rozwojowego” obszaru doprowadzi do trwałego niedoszacowania potrzebnej infrastruktury.

#### 4. Ignorowanie lokalnych uwarunkowań (Błąd metodyczny)

Prognoza GUS opiera się na tzw. metodzie składnikowej (urodzenia, zgony, saldo migracji uśrednione).

- Nie bierze pod uwagę **chłonności planistycznej** gminy (wydanych decyzji WZ, które w 2024 r. objęły rekordowe **0,78% powierzchni gminy**).
- GUS nie „widzi” inwestycji deweloperskich i prywatnych, które są już w toku. Plan Ogólny oparty na GUS zignoruje tysiące nowych mieszkańców, którzy wprowadzą się do domów, na które gmina właśnie wydała pozwolenia.

Propozycja: Własna Prognoza Metodą „Chłonności i Trendu Rzeczywistego”

Zamiast martwej prognozy GUS, Gmina Dobra może przyjąć model oparty na:

1. **Ekstrapolacji trendu z BDL (2003–2024):** Przyjęcie realnego wzrostu ok. 1100–1200 osób/rok.
2. **Analizie decyzji WZ:** Przeliczenie ha wydanych decyzji na liczbę mieszkań i mieszkańców (wskaźnik wyprzedzający o 3–5 lat).

3. **Horyzoncie 2044:** Skupienie się na punkcie docelowym Planu Ogólnego, co da wynik rządu **51 000 – 53 000 mieszkańców.**

#### WNIOSEK / UWAGA DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO GMINY DOBRA

#### **Dotyczy: Odrzucenia nieaktualnej prognozy demograficznej GUS do 2060 r. i sporządzenia własnej prognozy ludności na potrzeby Planu Ogólnego do 2044 r.**

Niniejszym składam wniosek o odstąpienie od wykorzystania prognozy ludności opracowanej przez Główny Urząd Statystyczny (GUS) do roku 2060 w pracach nad Planem Ogólnym Gminy Dobra. Wnoszę o opracowanie **autorskiej prognozy demograficznej gminy do horyzontu 2044 roku**, opartej na danych rzeczywistych oraz wskaźnikach planistycznych.

#### **UZASADNIENIE**

Wykorzystanie prognozy GUS w obecnym kształcie jest obarczone krytycznymi błędami merytorycznymi, które dyskwalifikują ją jako fundament Planu Ogólnego:

1. **Błąd „roku zerowego” i utrata ważności:** Prognoza GUS z 2023 r. stała się nieaktualna w chwili opublikowania danych rzeczywistych za 2024 r. GUS przewidywał dla Gminy Dobra na rok 2024 populację **30 267** osób, podczas gdy dane BDL GUS wskazały stan faktyczny wynoszący **30 869** osób. Niedoszacowanie o **602 osoby (ok. 2%)** już w pierwszym roku prognozy czyni każdy kolejny rok modelu niewiarygodnym.
2. **Niedopasowanie horyzontu czasowego i celu:** Prognoza GUS (37 lat, do 2060 r.) ma charakter makroekonomiczny i służy wskazywaniu ogólnopolskich zagrożeń kryzysem demograficznym. Gmina Dobra potrzebuje narzędzia operacyjnego na **20 lat (do 2044 r.)**, które precyzyjnie określi zapotrzebowanie na infrastrukturę techniczną i społeczną (szkoły, drogi, sieci).
3. **Ignorowanie lokalnych wskaźników wyprzedzających:** Prognoza GUS nie uwzględnia dynamiki wydawanych decyzji o warunkach zabudowy (WZ). W 2024 r. udział powierzchni objętej decyzjami WZ wyniósł w naszej gminie rekordowe **0,78% powierzchni ogółem**, co stanowi twardy dowód na kontynuację intensywnej suburbanizacji, której algorytm GUS nie przewidziały.
4. **Ryzyko błędu planistycznego:** Oparcie planu na zaniżonych danych GUS doprowadzi do trwałego niedoszacowania terenów budowlanych i wydolności infrastruktury. Skutkiem będzie paraliż komunikacyjny i brak miejsc w placówkach oświatowych dla tysięcy „niewidocznych” w modelu GUS mieszkańców.

#### **PROPOZYCJA METODYKI**

Wnoszę o przyjęcie np. modelu prognozy opartego na:

- **Danych rzeczywistych BDL GUS z lat 2003–2024**, wskazujących na stabilny przyrost rządu ok. 1100–1200 osób rocznie.
- **Analizie chłonności terenów** wynikającej m.in. z wydanych decyzji WZ oraz pozwoleń na budowę ale również zaktualizowanych dlatego, że są one wyliczone na 2023 rok a już powinny być na 2024 rok
- **Horyzoncie czasowym 2044**, spójnym z okresem obowiązywania kluczowych zamierzeń inwestycyjnych gminy.

Realna liczba ludności Gminy Dobra w 2044 roku szacowana jest na poziomie **ok. 51 000 – 53 000 mieszkańców**, a nie ok. 32 000, jak wynika z nieaktualnego modelu GUS. Tylko własna, rzetelna prognoza Gminy Dobra pozwoli na racjonalne zaprojektowanie Planu Ogólnego.

#### **5. Realizacja zasad ogólnych Kodeksu postępowania administracyjnego (KPA)**

Przyjęcie własnej, rzetelnej prognozy opartej na danych rzeczywistych, a nie na nieaktualnym

modelu GUS, stanowi realizację kluczowych zasad praworządności:

- **Zasada pogłębiania zaufania obywateli do organów władzy publicznej (art. 8 KPA):** Opieranie najważniejszego dokumentu planistycznego gminy na danych, o których wiadomo, że są błędne (niedoszacowanie o 602 osoby już w punkcie startowym), godzi w zaufanie mieszkańców do rzetelności działań Urzędu. Obywatele mają prawo oczekiwać, że planowanie ich otoczenia opiera się na prawdzie obiektywnej.
- **Zasada należytego informowania stron (art. 9 KPA):** Gmina, procedując Plan Ogólny na podstawie nierealnych wskaźników, wprowadza w błąd mieszkańców co do przyszłego obciążenia infrastruktury, standardu życia i gęstości zabudowy. Rzetelna prognoza to uczciwy dialog z mieszkańcami.
- **Zasada prawdy obiektywnej (art. 7 KPA):** Organ ma obowiązek podjąć wszelkie kroki niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego. W obliczu dostępnych danych BDL GUS za 2024 rok oraz rekordowej liczby decyzji WZ, zignorowanie tych faktów na rzecz wygasłej prognozy GUS byłoby rażącym naruszeniem obowiązku wyczerpującego zebrania i rozpatrzenia materiału dowodowego.
- Urząd nie może po prostu powiedzieć "używamy GUS, bo tak nam wygodniej". Musi odnieść się do faktu, że wie o błędzie, a dalsze używanie błędnych danych narusza KPA.
- Jeśli gmina zignoruje ten wniosek i uchwali Plan Ogólny na podstawie GUS, te argumenty mogą być podstawą do zaskarżenia uchwały do sądu administracyjnego (jako istotne naruszenie zasad sporządzania planu).

Oparcie Planu Ogólnego na niedoszacowanej prognozie GUS (ok. 32 tys. mieszkańców zamiast realnych 53 tys.) bezpośrednio przekłada się na drastyczne ograniczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę. Skutkuje to masowym „wygaszaniem” potencjału inwestycyjnego działek, co dla właścicieli oznacza realną stratę majątkową.

#### 1. Naruszenie istoty prawa własności (Art. 21 i Art. 64 Konstytucji RP)

Prawo własności może być ograniczane tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ono istoty tego prawa.

- Gmina, stosując nieaktualną prognozę GUS, sztucznie zaniża zapotrzebowanie na nową zabudowę. W efekcie, w Planie Ogólnym wyznacza się zbyt małe obszary uzupełnienia zabudowy. Właściciele nieruchomości, które zostaną wyłączone z możliwości zabudowy (mimo że sąsiednie działki są już zabudowane), zostaną pozbawieni głównego atrybutu wartości swojej własności. Jest to **nieuzasadniona i nadmiarowa ingerencja w prawo własności**, oparta na błędnych przesłankach faktycznych.

#### 2. Naruszenie zasady proporcjonalności (Art. 31 ust. 3 Konstytucji RP)

Ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie.

- Zakaz zabudowy wynikający z błędnego modelu demograficznego nie jest „konieczny”. Jest wynikiem błędu urzędniczego (ignorowania danych BDL 2024 i WZ). Ograniczenie prawa do zabudowy na podstawie nierealnych wskaźników jest **nieproporcjonalne** do rzeczywistej sytuacji gminy.

#### 3. Roszczenia odszkodowawcze (Art. 36 ust. 1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Jeśli w związku z uchwaleniem planu (lub jego zmianą, a Plan Ogólny jest tu kluczowy) korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel może żądać

Uchwalając plan na podstawie zaniżonej o 20 tysięcy osób prognozy, narazicie budżet gminy na **setki pozwów odszkodowawczych, a te pozwы może złożyć w skrajnej sytuacji właśnie te niedoszacowane 20 tysięcy osób.** Właściciele nieruchomości, których działki stracą na wartości przez bezpodstawny zakaz zabudowy wynikający z błędnego modelu GUS, będą dochodzić odszkodowań za utratę wartości rynkowej nieruchomości (tzw. renta planistyczna w drugą stronę lub odszkodowanie za szkodę rzeczywistą)”.  
 4. Naruszenie zasady zaufania do państwa i stanowionego prawa (Art. 2 Konstytucji RP)

Obywatele Gminy Dobra inwestowali w grunty, opierając się na dotychczasowej polityce rozwoju gminy (potwierdzonej rekordową liczbą wydawanych WZ w 2024 r. – 85,9 ha). Nagła i nieuzasadniona zmiana tej polityki, oparta na wadliwym i nieaktualnym dokumencie GUS, narusza zasadę **bezpieczeństwa prawnego jednostki.**

Ustawowe „maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową” w Planie Ogólnym wylicza się na podstawie prognoz demograficznych.

Jeśli przyjmiemy skorygowaną prognozę (opartą na realnych danych z BDL i dynamice 1100–1200 osób rocznie), wyliczenie wyglądałoby następująco:

1. Wyliczenie dla dolnej granicy (51 000 osób)

- **Prognozowana liczba ludności (P):** 51 000
- **Współczynnik korygujący (5%):** 1,05
- **Obliczenie:** 51 000x1,05= 53 550 osób

2. Wyliczenie dla górnej granicy (53 000 osób)

- **Prognozowana liczba ludności (P):** 53 000
- **Współczynnik korygujący (5%):** 1,05
- **Obliczenie:** 53 000x1,05= 55 650 osób

Porównanie i wnioski:

- **Model Gminy (oparty na prognozie GUS 2024-2060):**  $M_{20}= 40\ 019$  osób
- **Model Realny :**  $M_{20}=53\ 550 - 55650$  osób

**Różnica wynosi od ok. 13 500 do ponad 15 600 osób.**

W praktyce planistycznej ta różnica jest gigantyczna. Przekłada się ona na tysiące hektarów, które w modelu GUS zostaną uznane za „niepotrzebne” pod zabudowę. Przyjmując średnią chłonność terenu, gmina Dobra w modelu GUS „zgubi” potencjał budowlany dla kilkunastu tysięcy mieszkańców, co wymusi na urzędnikach drastyczne **wycinanie działek budowlanych** z Planu Ogólnego i zamianę ich na tereny zielone lub rolne bez prawa zabudowy.

Poniższe zestawienie tabelaryczne, które obnaża skalę niedoszacowania w projekcie Planu Ogólnego oparta o konkretne liczby i wskazuje na **błąd pierwotny** roku zerowego.

Wyszczególnienie	Model Gminy (GUS 2023)	Model Realny (BDL + Dynamika)	Różnica / Błąd
Stan na rok 2024 (początek)	30 267 osób	30 869 osób	+602 osoby (błąd 2%)
Horyzont prognozy (2044 r.)	38 113 osób	51 000 – 53 000 osób	+12 887 do +14 887 osób
Wskaźnik (P x 1,05)	40 019 osób	53 550 – 55 650 osób	+13 531 do +15 631 osób
Niedoszacowanie (%)	—	—	ok. 34 - 39%

Kluczowe wnioski z zestawienia:

1. **Dyskredytacja punktu startowego:** Prognoza GUS na rok 2024 już w momencie publikacji (dane BDL) była zaniżona o ponad 600 osób. Oparcie planowania na modelu, 15
2. który „myli się” o 2% już w pierwszym roku, jest naruszeniem zasady prawdy obiektywnej (art. 7 KPA).
3. **Skala wykluczenia:** Przyjęcie modelu GUS oznacza, że Gmina planuje infrastrukturę (szkoły, drogi, wodociągi) dla populacji mniejszej o blisko **15 000 osób** niż wynika to z rzeczywistych trendów osadniczych.
4. **Skutek planistyczny:** Zaniżenie wskaźnika o ponad 13-15 tysięcy osób zmusi Gminę do **drastycznego ograniczenia terenów budowlanych** (wyznaczania mniejszych Obszarów Uzupełnienia Zabudowy).
5. **Ryzyko odszkodowawcze:** Różnica rzędu 15 000 osób w chłonności planu to tysiące działek, które bezpodstawnie stracą status budowlany. Generuje to gigantyczne ryzyko wypłaty odszkodowań z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.

Z uwagi na powyższe zgłaszam wniosek ryzyka nieważności uchwały Planu Ogólnego **Naruszenia zasad sporządzania Planu Ogólnego poprzez przyjęcie błędnych danych wejściowych (M<sub>20</sub>).**

Świadome oparcie Planu Ogólnego na prognozie GUS z 2023 r., która jest sprzeczna z aktualnym stanem faktycznym (danymi BDL GUS za 2024 r.), stanowi bezpośrednie zagrożenie dla trwałości prawnej dokumentu z następujących przyczyn:

1. **Istotne naruszenie zasad sporządzania planu (Art. 28 ust. 1 UPZP):**

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, istotne naruszenie zasad sporządzania planu (w tym błędne wyliczenie chłonności terenów) powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części. Przyjęcie wskaźnika zaniżonego o ok. 15 000 osób (ok. 35%) jest błędem o charakterze rażącym, który uniemożliwia rzetelne wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy.

2. **Naruszenie zasady prawdy obiektywnej (Art. 7 KPA):**

Organ ma obowiązek wyczerpującego zebrania i rozpatrzenia materiału dowodowego. Ignorowanie aktualnych danych BDL (Banku Danych Lokalnych) na rzecz prognozy długoterminowej, która już w „roku zerowym” pomyliła się o 602 osoby, jest działaniem wbrew faktom. Dokument planistyczny oparty na nieprawdziwych przesłankach faktycznych jest wadliwy z mocy prawa.

3. **Nadużycie władztwa planistycznego:**

Gmina posiada tzw. władztwo planistyczne, ale nie jest ono nieograniczone. Ograniczenie prawa własności (poprzez zakaz zabudowy wynikający z zaniżonego wskaźnika M<sub>20</sub>) musi być uzasadnione realnymi potrzebami. Jeśli zapotrzebowanie na nową zabudowę zostanie sztucznie zaniżone o 35%, każde ograniczenie zabudowy na tej podstawie zostanie uznane przez sądy administracyjne za arbitralne i nieproporcjonalne (naruszenie art. 31 ust. 3 Konstytucji RP).

4. **Ryzyko stwierdzenia nieważności przez Wojewodę:**

W ramach nadzoru Wojewoda bada zgodność uchwały z prawem. Wykazanie w trybie nadzorczym, że Gmina dysponowała wiedzą o błędzie w prognozie (poprzez niniejszą uwagę), a mimo to go powieliła, stanowi silną przesłankę do wydania rozstrzygnięcia nadzorczego stwierdzającego nieważność Planu Ogólnego.

W celu uniknięcia paraliżu planistycznego Gminy oraz ochrony budżetu przed roszczeniami odszkodowawczymi, niezbędne jest skorygowanie wskaźnika w oparciu o **rzeczywisty przyrost populacji** (model 1100–1200 osób/rok) zamiast bezkrytycznego powielania nieaktualnej prognozy

GUS.

## Sprzeciw wobec zaniżonej prognozy demograficznej i błędnego wyliczenia wskaźnika

16

Niniejszym wnoszę o skorygowanie prognozy demograficznej przyjętej na potrzeby Planu Ogólnego Gminy Dobra i oparcie jej na danych rzeczywistych z Banku Danych Lokalnych (BDL) GUS za rok 2024, a nie na nieaktualnej prognozie z 2023 r.

### Uzasadnienie:

- Błąd danych wejściowych:** Prognoza GUS, na której opiera się Gmina, zakładała dla naszej gminy populację 30 267 osób w 2024 r. Dane rzeczywiste (BDL) wskazują jednak na 30 869 osób. Oznacza to niedoszacowanie o ponad 600 osób już na starcie planowania.
- Sztuczne ograniczanie zabudowy:** Przyjęcie zaniżonego wskaźnika zapotrzebowania na nową zabudowę ( $M_{20}$ ) o ok. 13 000 – 15 000 osób w stosunku do realnych trendów (przyrost ok. 1100 osób rocznie) doprowadzi do bezzasadnego wyłączenia licznych nieruchomości z możliwości zabudowy.
- Naruszenie prawa własności:** Jako właściciel nieruchomości, wyrażam sprzeciw wobec ograniczania jej potencjału inwestycyjnego na podstawie wadliwych i nieaktualnych wskaźników statystycznych. Takie działanie narusza zasadę proporcjonalności i zaufania obywatela do państwa (Art. 2 i 31 Konstytucji RP).
- Ryzyko odszkodowawcze:** Uchwalenie Planu Ogólnego w oparciu o błędy merytoryczne naraża budżet Gminy na masowe roszczenia odszkodowawcze z tytułu spadku wartości nieruchomości, których nie będzie można zabudować z powodu sztucznie zaniżonych limitów populacyjnych.

Wnoszę o przyjęcie realnego modelu wzrostu populacji (ok. 51-53 tys. mieszkańców w 2044 r.) i dostosowanie do niego zasięgu obszarów uzupełnienia zabudowy.

Jeśli gminie wyszło 232,5%, oznacza to, że w obecnych planach (MPZP) i wydanych decyzjach WZ ma ona **2,32 raza więcej miejsca pod budowę, niż wynika to z prognozy GUS.**

Oto przeliczenie tych samych danych, ale z podstawieniem Twojego **modelu realnego (51-53 tys. mieszkańców):**

Wyliczenie realnego zapotrzebowania na nową powierzchnię (PUM)

Wykorzystujemy wzór: **Zapotrzebowanie =  $(M_{20} \times P_{20}) - PUM_0$ .**

**W tym miejscu podstawie dane wyliczone przez Gminę Dobra pozostałych wskaźników:**

- $PUM_0$  (stan obecny):** 1 347 410 m<sup>2</sup>
- $P_{20}$  (docelowa pow. na osobę):** 54,9 m<sup>2</sup>

Wyjaśnię, że nie dysponuje informacjami aby samodzielnie obliczyć te wskaźniki dlatego, dla celów porównania wyników wyliczeń zmuszony jestem przyjąć wyliczenia Gminy Dobra.

Parametr	Model Gminy (GUS)	Model Realny (51k)	Model Realny (53k)
Liczba ludności (2044)	38 113	51 000	53 000
Wskaźnik $M_{20}$	40 019	53 550	55 650
Docelowe PUM ( $M_{20} \times 54,9$ )	2 197 043	2 939 895	3 055 185
Nowe zapotrzebowanie (PUM - PUM <sub>0</sub> )	849 633	1 592 485	1 707 775

Wyliczenie nowego procentu (%) zapotrzebowania

Gmina twierdzi, że jej obecna chłonność (tereny już przeznaczone pod budowę) wynosi ok. **1 975 397 m<sup>2</sup> (wynika to z:  $849 633 \times 232,5\%$ )**

Wyszczególnienie      Model Gminy (GUS)      Model Realny (51k)      Model Realny (53k)

Obliczone zapotrzebowanie	849 633	1 592 485	1 707 775
Procent zapotrzebowania	232,5%	~124,0%	~115,7%

1. **Gmina nie może mówić o „nadmiarze” terenów:** Wskaźnik **232,5%** to dla urzędu argument, by **zlikwidować ponad połowę (132,5%)** obecnych terenów budowlanych w Gminie Dobra. Urzędnicy powiedzą: "Mamy dwa razy za dużo działek, musimy je wyciąć".
2. **Zaproponowany przeze mnie model prognozy sugeruje, że to 115-124%:** W modelu realnym gmina ma tylko **nieznaczną nadwyżkę** terenów (bezpieczny margines planistyczny). Przy wskaźniku 115% **nie ma mowy o masowym wygaszaniu potencjału budowlanego działek.**
3. **Błąd skali:** Gmina niedoszacowała zapotrzebowania na nową zabudowę o blisko **800 000 – 900 000 m<sup>2</sup> PUM**. To przestrzeń, w której mogłoby zamieszkać dodatkowo **15 tysięcy osób**, których gmina "nie widzi" w modelu GUS.

Przyjęcie przez Gminę wskaźnika zapotrzebowania na poziomie **232,5%** jest wynikiem błędnego określenia bazy demograficznej (M<sub>20</sub>). Realny wskaźnik zapotrzebowania, uwzględniający dynamikę wzrostu populacji Gminy Dobra (BDL 2024), oscyluje w granicach **115-124%**. Różnica ta (blisko 110 punktów procentowych) dowodzi, że Gmina planuje drastyczną i nieuzasadnioną redukcję terenów budowlanych, co doprowadzi do paraliżu inwestycyjnego i naruszenia praw własności tysięcy mieszkańców.

Skutki planistyczne wskaźnika 232% (GUS) vs 116% (MODEL REALNY)

Parametr Analizy	Scenariusz Gminy (GUS)	Twój Scenariusz (Realny)	Różnica / Skutek
Wskaźnik zapotrzebowania	232,5%	ok. 116%	-116,5 pkt proc.
Ocena zasobów gruntów	„Ogromna nadpodaż”	„Bezpieczna rezerwa”	Gmina widzi 2x za dużo działek
Konieczność redukcji	TAK – drastyczna	NIE – kosmetyczna	Model GUS wymusza wycinę
Liczba osób „do wycięcia”	ok. 21 000 osób	ok. 4 000 osób	17 000 osób różnicy!
Przeznaczenie działek	Masowa zmiana na rolne/zielone	Utrzymanie statusu budowlanego	Utrata wartości majątku
Ryzyko odszkodowań	<b>KRYTYCZNE</b> (setki mln zł)	<b>MINIMALNE</b>	Budżet gminy pod ścianą

### 1. Likwidacja potencjału (Scenariusz 232,5%):

Zgodnie z przepisami o Planie Ogólnym, jeśli gmina wykaże tak ogromną nadwyżkę (ponad dwukrotność potrzeb), **nie może** wyznaczyć nowych Obszarów Uzupełnienia Zabudowy (OUZ) tam, gdzie nie ma jeszcze uchwalonych planów miejscowych. Co więcej, musi dążyć do ograniczenia już istniejących rezerw. To oznacza „zamrożenie” tysięcy działek na dekady.

### 2. Utrzymanie Rozwoju (Scenariusz 116%):

Przy wskaźniku 116% (wynikającym z Twojego modelu 53 tys. mieszkańców), Gmina wykazuje, że obecne tereny pod zabudowę są **niemal w całości potrzebne**. Taki wynik pozwala urzędnikom na utrzymanie niemal wszystkich obecnych terenów pod zabudowę i wpisanie ich do Planu Ogólnego jako OUZ.

### 3. Argument „Błędu Projektowego”:

*Gmina Dobra, stosując wskaźnik 232,5%, projektuje miasto widmo. Zakłada, że do 2044 r.*

przybędzie jedynie ok. 8 tys. osób (GUS), podczas gdy rzeczywisty trend z ostatnich 20 lat (BDL) wskazuje na przyrost rzędu 22 tys. osób. Różnica ta to 14 tysięcy mieszkańców, dla których w Planie Ogólnym zabraknie miejsca.

#### ŻĄDANIE KOREKTY BILANSU TERENÓW I WSKAŹNIKA ZAPOTRZEBOWANIA

W związku z udostępnionymi danymi dotyczącymi parametrów planistycznych, **żadam natychmiastowej korekty bilansu terenów** oraz ponownego przeliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w oparciu o realne dane demograficzne (model 51-53 tys. mieszkańców w 2044 r.), zamiast błędnej prognozy GUS.

#### UZASADNIENIE ŻĄDANIA:

##### 1. **Fikcyjność wskaźnika 232,5%:**

Obecnie przyjęty przez Gminę wskaźnik zapotrzebowania na poziomie **232,5%** opiera się na nierealnym założeniu, że populacja w 2044 r. wyniesie jedynie 38 113 osób ( $M_{20}=40\ 019$  osób). W rzeczywistości, uwzględniając trend wzrostowy z lat 2003–2024 (BDL GUS), liczba mieszkańców w 2044 r. przekroczy 51 000 osób. Przyjęcie realnych danych redukuje wskaźnik zapotrzebowania do poziomu **ok. 116%**.

##### 2. **Sztuczne generowanie „nadpodaży” terenów:**

Różnica między wskaźnikiem 232,5% a realnym 116% (wynosząca blisko 117 punktów procentowych) to „**matematyczna pulapka**”. Gmina, wykazując ponad dwukrotny naddatek terenów, tworzy fałszywe uzasadnienie do masowego wykreślenia działek budowlanych z Planu Ogólnego. Jest to działanie na szkodę mieszkańców, niemające oparcia w faktycznych potrzebach rozwojowych Gminy Dobra.

##### 3. **Błąd w wyliczeniu Chłonności (PUM):**

Gmina zaniżyła docelowe zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową mieszkań (PUM) o blisko **800 000 – 900 000 m<sup>2</sup>**. To przestrzeń niezbędna dla ok. 15 000 mieszkańców, których model GUS „pomiął”. Utrzymanie obecnych wyliczeń doprowadzi do drastycznego niedoszacowania infrastruktury społecznej (szkoły, przedszkola) i technicznej (sieci wod-kan).

##### 4. **Skutki prawne i finansowe:**

Oparcie Planu Ogólnego na wskaźniku 232,5% stanowi **nadużycie władztwa planistycznego**. Pozbawienie właścicieli nieruchomości prawa do zabudowy na podstawie błędnego bilansu jest działaniem arbitralnym. Gmina musi liczyć się z:

- **Stwierdzeniem nieważności uchwały** przez Wojewodę z powodu istotnego naruszenia zasad sporządzania planu.
- **Roszczeniami odszkodowawczymi** z tytułu utraty wartości nieruchomości (art. 36 UPZP), idącymi w setki milionów złotych.

Wnoszę o:

Odrzucenie prognozy GUS na rok 2044 jako nieaktualnej i sprzecznej z danymi BDL 2024.

Przyjęcie wskaźnika  $M_{20}$  na poziomie minimum **53 550 osób**.

Aktualizację bilansu terenów, co skutkować będzie obniżeniem wskaźnika zapotrzebowania do poziomu **ok. 116%**, co pozwoli na zachowanie ciągłości planistycznej i ochronę praw nabytych mieszkańców.

Przy wskaźniku zapotrzebowania **232,5%** gmina Dobra potraktowała moją nieruchomość jako „zbędną nadwyżkę”, którą można „poświęcić”.

**Wnoszę o włączenie mojej działki w strefę SJ (Strefa Wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową)** oraz ujęcie w **Obszarze Uzupełnienia Zabudowy (OUZ)**:

1. Argument „Sztucznej Nadwyżki” (Błąd Wyjściowy)

Gmina umieściła moją działkę w strefie otwartej dlatego, że błędny model GUS wygenerował

fikcyjną nadpodaż terenów (232,5%). Moja działka padła ofiarą błędu statystycznego. Gdyby gmina przyjęła realny wskaźnik zapotrzebowania (116% zamiast 232,5%), zapotrzebowanie na tereny pod zabudowę byłoby o blisko 90% wyższe. W modelu realnym (53 tys. mieszkańców) nie ma mowy o 'nadmiarze' terenów, co czyni wyłączenie mojej działki z zabudowy działaniem bezpodstawnym i arbitralnym.

2. Naruszenie Zasady Równości i Proporcjonalności (Konstytucja RP)

Jeśli sąsiednie działki są w strefie SJ, a moja w otwartej:

- Przeniesienie mojej działki do strefy otwartej przy jednoczesnym utrzymaniu zabudowy na gruntach o analogicznych cechach w sąsiedztwie stanowi naruszenie zasady równości wobec prawa. Gmina, opierając się na nierealnej prognozie, dokonuje **selekcji negatywnej** właścicieli. Ograniczenie mojego prawa własności nie jest 'konieczne' (art. 31 ust. 3 Konstytucji), ponieważ wynika z błędnie wyliczonego limitu.

3. Argument z „Chłonności Rzeczywistej” (Decyzje WZ)

W sąsiedztwie jak również dla mojej działki wydawano decyzje o Warunkach Zabudowy (WZ) w 2024 r. Gmina w 2024 r. objęła decyzjami WZ rekordowe 85,9 ha, co potwierdza, że moja okolica jest w procesie aktywnej suburbanizacji. Ignorowanie tego faktu i 'zamrażanie' mojej działki w strefie otwartej jest sprzeczne z faktycznym kierunkiem rozwoju gminy. Model GUS nie przewidział dynamiki, która już teraz faktycznie zachodzi na moim terenie.

4. Roszczenie Odszkodowawcze (Art. 36 UPZP)

Przekwalifikowanie mojej działki z terenu o potencjale budowlanym (wynikającym z dotychczasowego studium/sąsiedztwa) na strefę otwartą drastycznie obniża jej wartość rynkową. Ponieważ zmiana ta opiera się na wadliwym bilansie terenów (zaniżenie populacji o 15 tys. osób), będę dochodzić odszkodowania za rzeczywistą szkodę i utratę wartości nieruchomości, powołując się na błąd merytoryczny organu przy sporządzaniu Planu Ogólnego, a jeśli nie w tym miejscu to przy MPZP.

5. Żądanie ujęcia w OUZ (Obszarze Uzupelnienia Zabudowy)

Aby działka mogła być zabudowana, musi być w OUZ.

Wnoszę o włączenie mojej działki do OUZ, ponieważ stanowi ona naturalne uzupełnienie istniejącej struktury osadniczej. Jediną barierą uniemożliwiającą jej ujęcie w OUZ jest obecnie sztucznie zaniżony wskaźnik Po jego korekcie do poziomu realnego (53 tys. osób), moja działka mieści się w ustawowym limicie zapotrzebowania na nową zabudowę.

**WNIOSEK O ZMIANĘ PRZEZNACZENIA DZIAŁKI ORAZ WEZWANIE DO ZAPRZESTANIA NARUSZANIA PRAWA**

W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu Planu Ogólnego Gminy Dobra,

niniejszym składam kategorię sprzeciw wobec ujęcia mojej działki w **Strefie Otwartej** i wnoszę o:

1. **Zmianę strefy planistycznej na Strefę Wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową (SJ).**
2. **Włączenie nieruchomości do Obszaru Uzupelnienia Zabudowy (OUZ).**
3. **Zaprzestanie naruszania moich konstytucyjnych praw własności** poprzez stosowanie w procesie planistycznym nieaktualnych i wadliwych danych demograficznych.

**UZASADNIENIE:**

**1. Rażący błąd merytoryczny jako podstawa naruszenia prawa:**

Moja działka została zakwalifikowana do strefy otwartej (wyłączonej z zabudowy) wyłącznie w oparciu o nierealny wskaźnik zapotrzebowania na nową zabudowę na poziomie 232,5%. Wskaźnik ten opiera się na prognozie GUS (38 113 osób w 2044 r.), która już w 2024 r. jest zaniżona o 602

osoby względem danych BDL GUS. Przyjęcie realnego modelu rozwoju gminy (51-53 tys. mieszkańców) redukuje ten wskaźnik do poziomu **ok. 116%**. Oznacza to, że gmina sztucznie wykreowała „nadwyżkę” terenów budowlanych, aby uzasadnić bezpodstawne wywłaszczenie mojej nieruchomości z jej funkcji budowlanej.

## **2. Naruszenie istoty prawa własności (Art. 21 i 64 Konstytucji RP):**

Utrzymywanie mojej działki w strefie otwartej przy tak ogromnym błędzie w szacowaniu potrzeb ludnościowych stanowi nadmiarową i nieproporcjonalną ingerencję w prawo własności. Gmina, wiedząc o błędzie (poprzez zgłaszane uwagi), a mimo to go powielając, świadomie działa na szkodę właścicieli, pozbawiając ich majątku bez realnej potrzeby społecznej, a jedynie w celu „dopasowania tabeli” do wadliwego modelu matematycznego.

## **3. Wezwanie do zaprzestania naruszenia prawa (Art. 7 i 8 KPA):**

Procedowanie Planu Ogólnego na podstawie wskaźnika 232,5%, o którym wiadomo, że jest wynikiem błędu „roku zerowego”, narusza zasadę prawdy obiektywnej oraz zasadę pogłębiania zaufania obywateli do organów państwa. **Niniejszym wzywam do zaprzestania tych naruszeń** poprzez aktualizację bilansu terenów i przywrócenie mojej działce statusu budowlanego w strefie SJ.

## **4. Ryzyko odszkodowawcze i nieważność uchwały:**

Informuję, że utrzymanie mojej działki w strefie otwartej na podstawie tak wadliwych przesłanek faktycznych uniemożliwi mi korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczas przewidziany (potencjał budowlany). Będzie to skutkowało wystąpieniem z roszczeniem odszkodowawczym z tytułu rzeczywistej szkody (Art. 36 UPZP) oraz zaskarżeniem uchwały do Wojewody jako istotnie naruszającej zasady sporządzania planu.

Moja działka stanowi naturalne uzupełnienie struktury osadniczej i tylko ze względu na błąd w wyliczeniu limitu M<sub>20</sub> (zaniżony o ok. 15 000 osób) nie znalazła się w OUZ. Wnoszę o rzetelną weryfikację chłonności gminy i uwzględnienie mojego wniosku.

## **5. Obowiązek organu do sporządzenia rzetelnej analizy (Art. 7 i 8 KPA):**

Wskazane przeze mnie rażące rozbieżności między prognozą GUS a stanem faktycznym (BDL GUS 2024) stanowią sygnał o wadliwości fundamentu Planu Ogólnego. **Niniejszym wzywam Gminę do wywiązania się z ustawowego obowiązku rzetelnego wyjaśnienia stanu faktycznego.** To na organie spoczywa ciężar sporządzenia własnej, merytorycznej analizy demograficznej, która uwzględni rzeczywiste tempo rozwoju Gminy Dobra. Jako strona postępowania nie mam obowiązku zastępowania urzędu w wyliczeniach, jednak jako obywatel żądam, aby Gmina — w duchu zasady pogłębiania zaufania do władzy publicznej — samodzielnie zweryfikowała dostępną bazę danych (w tym BDL GUS) i w sposób przejrzysty **uzasadniła wybór metody prognozowania.**

20

Przyjęcie prognozy, która pomyliła się o 600 osób już w punkcie wyjścia, bez podjęcia próby jej skorygowania o dane rzeczywiste, jest zaprzeczeniem rzetelnego planowania i ucieczką od odpowiedzialności za przyszły kształt gminy. Oczekuję, że Gmina przedstawi własną, aktualną analizę, która stanie się podstawą do wyznaczenia strefy SJ oraz Obszarów Uzupełnienia Zabudowy dla mojej nieruchomości.

Podkreślam, że przedstawione przeze mnie wyliczenia mają charakter wyłącznie poglądowy i służą wykazaniu błędu w założeniach, a nie są gotową „propozycją do negocjacji”.

Uważam, że to na Gminie Dobra spoczywa ustawowy obowiązek przygotowania własnej, rzetelnej i aktualnej analizy demograficznej w oparciu o dostępne dane (np. BDL GUS 2024).

Wierzę, że samodzielne zweryfikowanie przez Urząd tych wskaźników pozwoli na wypełnienie dyspozycji Kodeksu postępowania administracyjnego dotyczącej pogłębiania zaufania obywateli do władzy publicznej. Tylko plan oparty na prawdzie obiektywnej i aktualnych trendach osadniczych będzie dokumentem stabilnym i bezpiecznym dla wszystkich stron.

### 3. Ochrona interesu właściciela i racjonalność planowania:

Przekwalifikowanie mojej działki do strefy otwartej na podstawie prognozy, która nie nadała za dynamiką Gminy Dobra (widoczną chociażby w liczbie wydawanych decyzji WZ), jest dla mnie krzywdzące. Wnoszę o ujęcie działki w strefie SJ oraz w OUZ, co pozwoli na zachowanie jej dotychczasowego charakteru jako terenu z możliwością zabudowy, co jest spójne z realnym zapotrzebowaniem na nową zabudowę (szacowanym na ok. 116% przy uwzględnieniu faktycznego przyrostu mieszkańców).

### 4. Uniknięcie wad prawnych uchwały:

Skorygowanie bilansu terenów na etapie sporządzania planu pozwoli uniknąć ryzyka stwierdzenia nieważności uchwały przez organ nadzorczy oraz zminimalizuje ryzyko przyszłych roszczeń odszkodowawczych wynikających z nieuzasadnionego ograniczenia prawa do zabudowy. Liczę na konstruktywne podejście Gminy do zgłoszonych uwag. Uważam, że rzetelne uzasadnienie wyboru metody prognozy oraz aktualizacja danych demograficznych leży w interesie zarówno mieszkańców, jak i samego Urzędu, budując prestiż Gminy Dobra jako miejsca profesjonalnie i uczciwie planowanego.

### Postulat zachowania należytej staranności w procesie planistycznym:

Wskazując na powyższe rozbieżności, działam w trosce o jakość i trwałość prawną Planu Ogólnego Gminy Dobra. Przyjęcie prognozy obciążonej błędem już w punkcie wyjściowym (rok 2024) oceniam jako **niedopełnienie standardu należytej staranności**, jakiego obywatele mają prawo oczekiwać od organów administracji publicznej. Stosowanie wskaźników statystycznych, które w sposób oczywisty nie przystają do rzeczywistej dynamiki rozwoju naszej Gminy, nosi znamiona **nierzetelności merytorycznej**. Może to zostać zinterpretowane przez organy nadzorcze jako przekroczenie granic swobody planistycznej, co w konsekwencji narazi gminę na paraliż prawny i finansowy. Ufam jednak, że wskazanie tych faktów pozwoli Urzędowi na skorygowanie dokumentu na obecnym etapie, co pozwoli uniknąć zarzutów o działanie w oparciu o nieprawdziwe przesłanki faktyczne. Zdaję sobie sprawę, że proces planistyczny wiąże się z koniecznością wyważenia różnych interesów. Proszę jednak, aby bilans terenów budowlanych został sporządzony w oparciu o realne tempo wzrostu populacji Gminy Dobra (ok. 51-53 tys. osób w 2044 r.). Przyjęcie rzeczywistych wskaźników pozwoli na **uczciwe określenie**, czy moja nieruchomości faktycznie musi pozostać w strefie otwartej, czy też — przy właściwie wyliczonym zapotrzebowaniu — może stanowić naturalny obszar uzupełnienia zabudowy w strefie SJ.

### Uniknięcie ryzyka procesowego:

Aktualizacja bazy danych na obecnym etapie leży w interesie Gminy. Pozwoli to uniknąć zarzutów o nierzetelność dokumentu w toku kontroli nadzorczej Wojewody oraz zminimalizuje ryzyko przyszłych sporów odszkodowawczych. Dokument oparty na faktach jest bezpieczniejszy dla budżetu Gminy i stabilniejszy prawnie dla mieszkańców. Wierzę, że rzetelne uzasadnienie wyboru metody prognozy oraz odniesienie się do danych BDL

GUS 2024 pozwoli na stworzenie Planu Ogólnego, który będzie realnym planem rozwoju, a nie tylko teoretycznym modelem. Uprzejmie proszę o pozytywne rozpatrzenie moich uwag i uwzględnienie potencjału budowlanego mojej działki w nowym dokumencie.

21

W tym miejscu dodatkowo wskażę, że na stronie internetowej [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl) znajduje się komunikat:

„W ostatnich latach dzietność w Polsce była wyraźnie niższa niż zakładana w obowiązującej prognozie ludności z 2023 r. Trwanie życia natomiast przewyższyło wskaźniki założone w głównym scenariuszu prognozy. Mając na uwadze zachodzące zmiany, Główny Urząd Statystyczny opracował symulację liczby ludności do 2060 r. (opracowanie eksperymentalne) z uwzględnieniem nowych uwarunkowań. Przewidywana liczba ludności Polski w 2060 r. przy założeniu niskiej dzietności na...

2024 r. (TFR 1,10) wyniesie 28,4 mln i jest niższa o 2,5 mln w porównaniu do oficjalnego scenariusza prognozy ludności z 2023 r.

Należy zaznaczyć, że wyniki symulacji opracowanej przez GUS mają charakter eksperymentalny, pokazują przybliżone trendy i kierunki zmian liczby ludności i **nie powinny być traktowane** jako zastępujące oficjalną prognozę. Wyniki tego eksperymentu nie powinny być używane jako miarodajne dane służące do podejmowania wiążących decyzji.”